

1. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJO DE GOBIERNO

Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Dada la necesidad de establecer un marco jurídico básico y adecuado, en orden al desarrollo y ejecución en la Comunidad Autónoma de Cantabria del Plan 2002-2005 en el ámbito de la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, el presente Decreto pretende cumplir los siguientes objetivos prioritarios:

1. La aplicación y actualización en Cantabria del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005 aprobado mediante Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. Con este fin el Decreto desarrolla las posibilidades de perfeccionamiento operativo en la concreción de las medidas aplicables al territorio autonómico teniendo en cuenta tanto las particularidades poblacionales como la coyuntura del mercado inmobiliario en cada área geográfica, fijando, en cada caso, los precios máximos de venta y renta tomando siempre como referencia los márgenes establecidos en el Plan Estatal (artículos 14, 20, 24 y D. A. 4ª del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo).

Para el establecimiento de los precios máximos se utilizan los parámetros más adecuados concretando, en su caso, la singularidad municipal que lo merezca y modulando los topes legales en función de las distintas áreas geográficas que se establecerán de forma diferenciada. En este sentido se diferencian para las viviendas protegidas de régimen general dos Áreas Geográficas distintas en atención a la diferente realidad del mercado inmobiliario. Dentro del Área Geográfica 1ª donde estadísticamente el precio medio de la vivienda resulta más caro se aplicará el coeficiente multiplicador de 1,56 al precio básico, mientras que en el Área Geográfica 2ª se aplicará un coeficiente multiplicador de 1,35. En cuanto a las viviendas protegidas de régimen especial el coeficiente multiplicador, en todo caso, se cifrará en 1,125.

En el término municipal de Santander, considerado municipio singular del Grupo C en la Orden del Ministerio de Fomento 738/2002, de 27 de Marzo, los precios máximos se podrán incrementar en un 10 por 100.

Estos nuevos beneficios e incentivos que introducen como medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 contribuirán, sin duda, positivamente a animar el mercado inmobiliario, generando una oferta con una razonable contención de precios y una demanda constante y de solvencia razonable.

2. Además de la adaptación de los preceptos estatales a la coyuntura territorial de Cantabria se incluyen en el Decreto un conjunto de medidas de iniciativa autonómica innovadoras para responder a las necesidades reales detectadas en cada una de las zonas de la Comunidad Autónoma. Actuaciones éstas que tienen su título habilitante en las previsiones de los artículos 148.1.3 de la Constitución Española asumido de forma plena por el Estatuto de Autonomía de Cantabria en sus artículos 24.3 y 26.7.

De este modo se endurecerán las condiciones para obtener la descalificación de la vivienda y se prolongará la prohibición de disponer en orden a mantener, en la medida de lo posible, el parque inmobiliario protegido en Cantabria y evitar la especulación. Se regularán los derechos de retracto convencional para el caso de no uso o uso indebido, así como en casos de segundas transmisio-

nes, de viviendas protegidas de régimen especial a favor de determinados promotores que por su función social puedan reconducir, en tales supuestos, el destino de las viviendas al espíritu y finalidad propios de esta normativa.

3. Asimismo el Decreto pretende servir de dinamizador de una política sostenible de vivienda protegida propia de la Comunidad en torno a la promoción de viviendas protegidas de régimen especial.

Se exigirán unos requisitos mínimos de calidad en la construcción de este tipo de viviendas, considerando las instalaciones de calefacción como ordinarias y obligatorias para todas las viviendas que se acojan a los beneficios contenidos en el Decreto. Se preven, en este sentido, medidas de inspección y control administrativo para el cumplimiento de los requisitos mínimos que la normativa establece concretamente sobre cada una de las actuaciones protegidas.

4. Un objetivo de obligado cumplimiento con la regulación del presente Decreto es facilitar la accesibilidad a la vivienda a la población más necesitada de Cantabria, teniendo en cuenta que la parte más importante del ahorro familiar queda, en la actualidad, comprometida en el pago periódico de las cuotas que exige un crédito hipotecario.

5. Además, con el fin de dar respuesta a la problemática existente en el acceso a la vivienda de una serie de colectivos, el Decreto preve la existencia de ayudas a los sectores sociales con mayores dificultades y necesidades, como los jóvenes, familias numerosas o en situación de riesgo o exclusión social, mujeres maltratadas, discapacitados y mayores de 65 años.

Por otra parte en aras de una mayor claridad legislativa se produce una refundición normativa, integrándose en el presente Decreto los Planes Autonómicos de rehabilitación y de ayudas para la adquisición o habilitación de suelo para viviendas de protección oficial de régimen especial, derogándose en consecuencia el Decretos de Cantabria 20/1998, de 6 de marzo, sobre subvenciones destinadas a adquisición o habilitación de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial; el Decreto de Cantabria 76/1999, de 23 de julio, de Ayudas en materia de Rehabilitación; y el Decreto de Cantabria 40/2001, de 21 de mayo, que modifica los Decretos 20/1998, de 6 de marzo, sobre subvenciones destinadas a adquisición o habilitación de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial y 93/2000, de 13 de diciembre, de actuaciones protegibles. Se recoge así en un solo texto normativo de forma clara y minuciosa la totalidad de las ayudas públicas, estatales y autonómicas, en materia de vivienda y suelo en Cantabria.

6. Finalmente, es necesario responder normativamente al protagonismo que está alcanzando la materia de vivienda en la política autonómica. Con este fin, se delinearán los supuestos en los que la Administración Autonómica diseña su intervención en el mercado inmobiliario obligada por la disminución de la actividad del sector. Se procurará fomentar una normalización del sector de la construcción inmobiliaria, la contención de precios del mercado, y facilitar el acceso a primera vivienda de los sectores de población que efectivamente precisan de la ayuda pública.

II. Para la consecución de estos objetivos el Decreto contiene las siguientes previsiones:

a) Se asume y adopta la figura de la Vivienda Protegida como instrumento imprescindible para abordar eficazmente los problemas de acceso a la vivienda de amplios segmentos de la población cántabra. Ante este presupuesto se impone una normativa de un programa estable y escalonado de nuevas actuaciones que afronten la evolución del mercado inmobiliario, con las fuertes tensiones entre la oferta y la demanda, y que faciliten la accesibilidad a la vivienda, procurándose la modulación de los precios para contener la corriente especuladora del mercado atendiendo las peculiaridades de las plazas más afectadas por la misma.

b) Se establece el carácter plurianual, ya previsto en el Plan 2002-2005, que permite una programación flexible

de las actuaciones, y una mayor estabilidad necesaria en un sector como el inmobiliario, sin que esto esté reñido con la posibilidad de realizar revisiones anuales si fuese necesario, atendidas las circunstancias.

c) Se procede a una articulación técnica de los distintos procedimientos que permitan canalizar y arbitrar las distintas ayudas públicas para que resulten al alcance de todos los potenciales destinatarios de forma clara y rápida, sin merma de las garantías y cautelas legales de las que se informará a cualquier beneficiario. Se potencia la accesibilidad a la vivienda de sectores sociales con mayores dificultades y necesidades como los jóvenes y las familias numerosas, o en situación de riesgo o exclusión social, mujeres maltratadas, discapacitados y mayores de 65 años.

Con este fin se han refundido las disposiciones hasta ahora vigentes en materia de vivienda, rehabilitación y suelo en aras a la mejora, simplificación y complemento de los instrumentos y mecanismos que permitan a todos los ciudadanos y ciudadanas de Cantabria el acceso a todas las ayudas en él previstas.

d) Se define el régimen jurídico de los tipos o modalidades de viviendas protegidas (viviendas protegidas de régimen general y viviendas protegidas de régimen especial, protección en la adquisición de vivienda usada), conceptuándose también las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, estableciendo criterios objetivos y razonables de prelación de solicitudes en orden a priorizarlas conforme a la mayor necesidad y oportunidad de la rehabilitación.

Con ello se pretende fomentar la promoción de viviendas protegidas de régimen especial, que son las destinadas a los sectores de población con menores ingresos, apoyado tanto en actuaciones dirigidas a los destinatarios de las mismas como en ayudas encaminadas a la adquisición y habilitación de suelos.

e) Se reflejan los requisitos y presupuestos tanto objetivos como subjetivos para beneficiarse de las ayudas públicas del Plan de Vivienda, tanto por parte de promotores y constructores como por parte de adquirentes o adjudicatarios. Asimismo, se articulan las ayudas directas a la entrada para la adquisición de vivienda, las subsidiasiones de préstamos a estos adquirentes que, como novedad, podrán obtenerse de forma acumulativa en determinados supuestos en los que se establece su compatibilidad y las ayudas a Promotores de viviendas para la promoción de viviendas de protección pública en régimen especial, y adquisición o habilitación de suelo con el mismo fin.

f) Se preve el desarrollo de medidas de intervención administrativa (fomento, inspección, sanción) de cara a la protección y defensa de los intereses públicos en la consecución del Plan.

g) Finalmente, y teniendo en consideración la normativa autonómica anterior y las actuaciones ya constituidas conforme a las directrices aún pendientes de ejecución y finalización se configura un sistema transitorio basado en el número de viviendas financiadas, el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de junio de 2002,

DISPONGO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Contenido general

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto regula los presupuestos, criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas en las

actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma; fija los precios máximos de venta y renta de todas las viviendas de protección pública en la Comunidad Autónoma de Cantabria y establece el desarrollo, tramitación y resolución de la financiación ofrecida por el Plan 2002-2005 contenido en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 2. Órganos competentes.

Corresponde al Gobierno de Cantabria, a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, la tramitación y resolución de los expedientes que tengan por objeto la calificación de actuaciones protegibles, siendo competencia del titular de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo el reconocimiento de las ayudas personales.

Artículo 3. Actuaciones protegibles.

Se consideran dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto las siguientes actuaciones protegibles:

a) La promoción y la adquisición de viviendas:

1º La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a cualquier tipo de régimen de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.

2º. La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación.

3º. La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este Decreto, sea para uso propio destinado a domicilio habitual, o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

b) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma y de otros entes públicos territoriales.

c) La urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

d) La adquisición y habilitación de suelo o, en su caso, constitución de un derecho de superficie para la inmediata construcción de viviendas de protección pública en régimen especial.

Artículo 4. Extensión del ámbito de las actuaciones protegibles.

1. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas promovidas para arrendamiento, en los términos en que se acuerde por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, aquellos otros alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa autonómica, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinados a arrendamientos u otras formas de explotación justificadas por razones sociales. En todo caso, deberán tener características adecuadas a los ocupantes con circunstancias específicas definidos en el artículo 5 y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegida, a efectos de financiación cualificada, no podrá exceder de 40 m² útiles para cada una de las unidades habitacionales incluidas en un alojamiento.

También será protegida la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

2. Podrán, asimismo, acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda a que se refiere el apartado anterior, en la medida y condiciones que determine la normativa autonómica, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la

vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

3. La financiación cualificada regulada por el presente Decreto podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, de acuerdo con las previsiones normativas de la Comunidad Autónoma y de conformidad con los Convenios suscritos con el Ministerio de Fomento.

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 sin que puedan suponer, en ningún caso, impacto ambiental o del entorno.

Artículo 5. Colectivos especiales.

A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de colectivos especiales los siguientes:

a) Jóvenes. Se considerarán jóvenes, a efectos de concesión de las ayudas del presente Decreto, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, cuando el destinatario que aporte la totalidad o la parte principal de los ingresos familiares no tenga una edad superior a los 35 años en el momento de solicitar las ayudas.

b) Familia numerosa. Se considerarán familias numerosas las de tres o más hijos, o aquella que teniendo dos hijos, al menos uno de ellos sea minusválido o incapacitado para el trabajo, según el Real Decreto 6/1999, de 8 de enero, por el que, en cumplimiento de la Ley 8/1998, de 14 de abril, se modifica el Real Decreto 1801/1995, de 3 de noviembre, de ampliación del concepto de familia numerosa.

c) Familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social. Se considerarán como tales aquellas en las que se den situaciones de desprotección y riesgo.

Se considerarán situaciones de riesgo, aquellas en las que existan carencias o dificultades en la atención de las necesidades básicas.

La situación de las familias en riesgo o exclusión social se acreditará mediante certificación de los Servicios Sociales competentes.

d) Mujeres objeto de malos tratos. Tendrán esta consideración las mujeres que hayan sido objeto de malos tratos. En especial, se tendrá en cuenta esta circunstancia para la adjudicación preferente de viviendas de promoción pública.

e) Personas mayores de 65 años.

f) Personas discapacitadas. Se considerarán como tales, a los efectos de las ayudas y situaciones del presente Decreto, a todas aquellas personas que acrediten convenientemente el tener reconocida minusvalía o incapacidad para el trabajo por la preceptiva resolución de los Servicios Sociales competentes.

Tendrán la consideración especial de personas discapacitadas con dificultad de movilidad aquellas que así lo tengan reconocido en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1971/1999, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

Artículo 6. Exclusión del ámbito de las actuaciones protegibles.

1. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Decreto las adquisiciones de fincas urbanas para destinarlas exclusivamente a un uso distinto del de vivienda.

2. En concreto, quedarán excluidos los locales que se hayan construido en los edificios que obtengan la calificación de viviendas protegidas, y que, en todo caso, deberán guardar la relación porcentual reglamentada con el resto de la edificación destinada a viviendas.

Estos locales podrán dedicarse a usos comerciales, industriales, docentes y oficinas, de acuerdo con la normativa municipal y técnica aplicable, y su venta y alquiler será libre, excepto los garajes y trasteros no vinculados a las viviendas cuyos precios tendrán las mismas limitaciones que los vinculados.

Artículo 7. Incumplimiento de los requisitos para la concesión de ayudas.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones y requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación definitiva de las actuaciones de rehabilitación, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde la fecha de su percepción.

CAPÍTULO II

Características de las actuaciones y precios

Artículo 8. Condiciones generales para el acceso a la financiación cualificada.

1. Para poder acceder a la financiación cualificada para la adquisición de viviendas de nueva construcción se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar destinadas a residencia habitual y permanente.

b) Su superficie útil no podrá exceder de 90 m², salvo en el caso en el que estén destinadas a familias numerosas en cuyo caso no podrán exceder de 120 m² de superficie útil.

c) Sus precios de venta y renta deberán ajustarse, en todo caso, a los fijados por este Decreto para cada tipo de viviendas.

d) Que exista la calificación de viviendas de protección pública por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda incluyéndose dentro de las actuaciones concretas que se prevén en este Decreto.

2. Para poder acceder a la financiación cualificada para la adquisición de vivienda ya existentes o para la rehabilitación se deberán cumplir los siguientes requisitos.

a) Estar destinadas a residencia habitual y permanente.

b) Su superficie útil no podrá exceder de 90 m², salvo en el caso en el que estén destinadas a familias numerosas en cuyo caso no podrán exceder de 120 m².

c) El precio de adquisición, o en su caso el aplicable para la rehabilitación no deberán superar a los máximo fijados por este Decreto para cada tipo de viviendas.

d) Que la actuación sea calificada como protegible al amparo de las condiciones establecidas en el presente Decreto para cada tipo de actuación por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

3. Para la urbanización de suelo para la construcción de viviendas se deberán cumplir los siguientes requisitos.

a) Estar destinado a la construcción de al menos del 60 por 100 de las viviendas de protección pública.

b) Que la actuación sea calificada como protegible al amparo de las condiciones establecidas en el presente Decreto por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Artículo 9. Destino y ocupación de la vivienda.

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro del plazo de tres meses desde el momento de entrega.

2. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda podrá autorizar excepcionalmente la prórroga de este plazo debidamente justificada por razones de tipo laboral o familiar.

3. La residencia habitual y permanente en la vivienda se acreditará con la certificación municipal de empadronamiento y acreditación del domicilio fiscal correspondiente. A estos efectos se observará expresamente que su titular se comprometa a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando necesariamente su residencia efectiva.

4. La falta de destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará para el titular la apertura de un expediente sancionador, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial y los artículos 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda de Protección Oficial.

5. En los casos de viviendas de protección pública de régimen especial no cabrá la posibilidad de la descalificación como sanción.

6. En los casos de viviendas de protección pública de régimen especial, cuando las viviendas se promuevan por Corporaciones Públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y empresas de capital íntegramente público, se reflejará expresamente en el contrato un derecho de retracto convencional a favor del ente titular de la promoción que le facultará a recuperar la vivienda cuando se compruebe y verifique que concurre la circunstancia de vivienda desocupada. Este derecho de retraer condicionado será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta facultad será ejercitable por un plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, salvo que se consigne un plazo inferior en el contrato.

Ejercido el derecho de retracto convencional se deberá disponer de nuevo de la vivienda a favor de otro beneficiario que reúna todos los presupuestos y requisitos exigidos en este Decreto para este tipo de viviendas.

Artículo 10. Superficie de la vivienda.

1. La superficie útil máxima de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, no podrá exceder de las siguientes:

- a) 90 m², con carácter general.
- b) 120 m², cuando se trate de familias numerosas.

2. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero vinculados en proyecto y registralmente a ella como garajes y trasteros. En estos casos sólo serán computables en la proporción que expresamente se indique en este Decreto para acogerse a cada tipo de financiación cualificada.

Artículo 11. Viviendas para familias numerosas.

1. De acuerdo con la previsión del apartado b) del artículo anterior, los promotores podrán incluir en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 15 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 m².

2. Los promotores que hagan uso de esta reserva tendrán, a efectos informativos, que hacer público el anuncio del destino de este tipo de viviendas en toda la publicidad que realicen de la promoción y podrán solicitar su exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento respectivo.

Asimismo, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda comunicará a los Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento en que se ubique la promoción, la existencia de estas viviendas.

3. Para tener la consideración de adquirentes, arrendatarios o adjudicatarios de este tipo de viviendas será

necesario, en todo caso, la presentación de la certificación acreditativa de la condición de familia numerosa expedida por el organismo de la Administración central o autonómica que corresponda.

4. La reserva a los destinatarios de este tipo de viviendas tendrán validez durante el año natural a contar desde la fecha de la calificación definitiva de las mismas. Si las viviendas no hubieran sido adquiridas o arrendadas por las familias numerosas a las que se destinaban será necesaria la autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la exención de limitación de venta a familias numerosas.

Artículo 12. Precio básico y precios máximos de venta y renta.

1. Los precios máximos de venta y renta de viviendas protegidas nuevas y usadas serán los resultantes de aplicar unos determinados coeficientes sobre el precio básico que se establece a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que ha quedado fijado en 623,77 euros.

2. Este precio básico servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las actuaciones acogidas a las medidas de financiación cualificada del presente Decreto. En su caso, todos los precios y rentas de las viviendas acogidas a este Decreto serán revisadas en cuanto a su fijación, en función de las alteraciones de la cuantía del precio básico acordadas anualmente por el Consejo de Ministros y publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

3. Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección pública. Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva, ni aún a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, partes integrantes o pertenencias, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

4. El sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección. En general, la duración del régimen legal al que están sometidas las viviendas de protección pública acogidas a este Decreto será de 30 años a partir de su calificación definitiva. Para las viviendas de promoción privada calificadas en su destino para arrendamientos se extinguirá el régimen de uso en el momento en que se extinga el plazo de amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción y si no existiera dicho préstamo, a los 30 años contados desde la fecha de la calificación definitiva.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios o rentas superiores a los máximos autorizados para cada tipo de vivienda de protección pública.

Artículo 13. Prohibición y límites a la facultad de disponer y a la descalificación.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir inter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización o subrogación de dicho préstamo.

2. Quedan exceptuadas de esta prohibición:

a) Las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el artículo 9.2 del Real Decreto 1/2002 y en el artículo 5.b) de este Decreto.

b) Las subastas y adjudicaciones de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda y por cualquier causa justificada de índole laboral o familiar, mediante autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

c) Las actuaciones de rehabilitación que se regirán por lo establecido especialmente en el Título V de este Decreto.

En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación o desafección del préstamo cualificado y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

3. La transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, supondrá la pérdida de la condición cualificada del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

4. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio de viviendas protegidas que no hubieran obtenido préstamo cualificado, únicamente podrán disponer de las mismas en segundas o ulteriores transmisiones o arrendarlas siempre que se ajusten a los precios y rentas máximos marcados en este Decreto. En este caso no se podrá descalificar voluntariamente la vivienda en el plazo de diez años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

5. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

6. La prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer por medio de nota marginal.

7. A los efectos del oportuno control administrativo cuando se eleve el contrato de compraventa a escritura pública se deberá depositar copia de la misma, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

8. Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando implique un cambio de uso o transmisión antes del vencimiento de los plazos referidos en los apartados anteriores.

Artículo 14. Transmisión y reversión en las viviendas protegidas de régimen especial.

1. Para las segundas o sucesivas transmisiones «intervivos», incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas calificadas como de régimen especial se requerirá la autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, lo que será objeto de calificación por los Registradores de la Propiedad.

2. Los segundos y ulteriores actos de disposición podrán dar lugar al ejercicio de la facultad preferente de recuperación de la vivienda por parte de la Administración. Esta facultad se hará constar expresamente en los contratos de compraventa que suscriban los promotores con los adquirentes beneficiarios de la financiación cualificada y deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los segundos y ulteriores actos de disposición podrán dar lugar al ejercicio de la facultad de recuperar la vivienda por parte de los promotores cuando se promuevan por Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Empresas de capital público. Los promotores incluidos entre estas Entidades podrán ejercer los derechos de retracto convencionales con arreglo a

los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente la posibilidad de ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los adquirentes beneficiarios de la financiación cualificada y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

4. El contrato también reflejará el plazo, que en ningún caso podrá exceder de diez años, dentro del cual se podrá ejercer la facultad contenida en los párrafos precedentes. Este derecho podrá ejercerse dentro de los 120 días naturales, contados desde el siguiente a aquel en que se notifique de forma fehaciente la decisión de transmitir o desde el día siguiente a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. También se deberá consignar expresamente en los contratos, junto con la reserva del ejercicio de dichos derechos, que el precio de venta no se considerará libre sino que, en su caso, se reducirá al oficial.

6. A los efectos del oportuno control administrativo los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando implique una falta de autorización de las referidas en el primer párrafo de este precepto.

CAPÍTULO III

Requisitos personales y económicos

Artículo 15. Promotores y destinatarios.

1. Podrán ser promotores y propietarios de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Los menciones contenidas en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre Medidas de Financiación de actuaciones protegibles en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005, a la figura de promotores para uso propio se entenderán referidas exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.

3. A estos efectos se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

4. En las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos de las viviendas cuando, de acuerdo con la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

Artículo 16. Adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.

Para que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio puedan beneficiarse de las medidas de financiación contenidas en el presente Decreto deberán cumplir los siguientes requisitos:

Ningún miembro de la unidad familiar, tal y como es definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ha de ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni de otra vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúe la vivienda objeto de la actuación protegida cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas.

No haber obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva soli-

cidad de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

Todo lo anterior, se entenderá sin perjuicio de las condiciones establecidas para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Artículo 17. Ingresos familiares.

1. Para acceder a la financiación cualificada prevista en este Decreto los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de las viviendas, deberán cumplir los siguientes requisitos económicos:

a) Para acceder a la adquisición de vivienda u obtención, indistintamente, de préstamo cualificado los ingresos familiares no podrán exceder de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual.

b) Para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de subsidios de préstamos y, en su caso, de ayudas estatales directas especiales a la entrada los ingresos familiares no podrán ser superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) Para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de ayudas estatales directas básicas a la entrada los ingresos familiares no podrán exceder de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

d) Para la adquisición de viviendas de protección pública en régimen especial u obtención, indistintamente, del préstamo cualificado los ingresos familiares no podrán exceder de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Todo ello con independencia de lo establecido de manera específica para las actuaciones de rehabilitación.

2. Asimismo para poder acceder a la adquisición o a la financiación cualificada destinada a adquisición de vivienda se deberá acreditar convenientemente la obtención de unos ingresos brutos mínimos que garanticen cierta solvencia para afrontar los pagos y que se cifran en un importe bruto de 3000 euros al año.

Artículo 18. Determinación de los ingresos familiares.

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional, corregida según se establece en este artículo, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria.

2. A los efectos de este Decreto se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado anterior referidos a la unidad familiar, tal y como es definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. En los casos de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos cónyuges, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

En el caso de adquisición de vivienda en construcción por una persona física y que entre la fecha de visado del contrato y la firma de escritura haya variado la situación familiar por razones de matrimonio, no se considerará cambio en la titularidad si la escritura de adquisición está a nombre del matrimonio siempre que el cónyuge no haya obtenido ayudas para la adquisición de vivienda en este o anteriores Planes de Vivienda.

4. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares resultantes de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre las Renta de las Personas Físicas del último período impositivo, vigente en la fecha de la solicitud a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de financiación cualificada.

5. Se establecen para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de lo establecido en el artículo 12.3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los coeficientes multiplicativos correctores siguientes en función del número de miembros de la unidad familiar.

| Nº miembros unidad familiar | Coeficiente corrector |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1 ó 2 | 1,00 |
| 3 | 0,97 |
| 4 | 0,93 |
| 5 | 0,88 |
| 6 ó más | 0,83 |

6. En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

7. Se establece para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de lo establecido en el artículo 12.4 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, un coeficiente multiplicativo corrector de 1,00.

Artículo 19. Acreditación de ingresos.

1. La acreditación de los ingresos familiares para poder optar a la financiación cualificada se realizará mediante la presentación de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas realizada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria.

2. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

3. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

4. Cuando se trate de justificar el cumplimiento de las previsiones del artículo 17.2, bastará con la presentación de contrato de trabajo, o cualquier otro documento que acredite la posibilidad de obtención de los ingresos mínimos establecidos.

Artículo 20. Autorización de solicitud de información por parte de la Administración.

La solicitud de financiación cualificada implicará la prestación del consentimiento del solicitante a los efectos del artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de

Datos de Carácter Personal, para que la Dirección General de Urbanismo y Vivienda pueda recabar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas.

CAPÍTULO IV

Tramitación de las ayudas y actuación administrativa

Artículo 21. Solicitudes y documentación.

1. Las ayudas solicitadas se formalizarán obligatoriamente en los modelos oficiales que se establezcan pudiendo ser exigida de acuerdo con las peculiaridades que en cada caso se produzcan, la documentación complementaria que fuera necesaria.

2. Igualmente el solicitante podrá acompañar cuantos documentos considere convenientes en prueba de su mejor derecho a la vivienda que solicita.

3. El plazo máximo de solicitud de financiación cualificada será de seis meses desde la fecha de formalización del contrato de compraventa o adjudicación.

4. El plazo máximo de solicitud de cobro de las subvenciones y ayudas, será de seis meses desde la fecha de la escritura de compraventa o adjudicación.

Artículo 22. Silencio administrativo.

Transcurridos seis meses desde la presentación de las solicitudes de ayudas reguladas en el presente Decreto sin que se haya dictado resolución expresa, se podrán entender desestimadas por silencio administrativo.

Artículo 23. Resolución de expedientes y visado de contratos.

1. Corresponderá a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

2. Todo contrato de compraventa de viviendas protegidas deberá obtener el correspondiente visado de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda antes de su calificación definitiva. No se podrá elevar a escritura pública ningún contrato privado que no se encuentre debidamente visado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Artículo 24. Facultades de inspección.

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda ejercerá las facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos y de los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, si fuere necesario, con otras Administraciones y Registros Públicos, y en particular con la Agencia Estatal Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad. A estos efectos, se constituirá una Comisión de seguimiento.

CAPÍTULO V

Modalidades de financiación cualificada

Artículo 25. Modalidades de financiación cualificada.

La financiación cualificada de las actuaciones protegidas regulada en este Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

b) Ayudas económicas directas, que podrán ser:

1.- Subsidiación de los préstamos cualificados.

2.- Subvenciones.

3.- Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Artículo 26. Subsidiación de los préstamos cualificados.

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Estado, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses, -o sólo de intereses, en el período de carencia cuando proceda -del préstamo cualificado.

2. La subsidiación de préstamos que determina el apartado anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

3. La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, practicándose, si procede, la correspondiente liquidación complementaria.

4. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años, salvo en los casos en los que este Decreto disponga expresamente otra cosa.

Artículo 27. Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

1. Podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de viviendas previstas en este Decreto, cuyos ingresos familiares, corregidos, en su caso, según se establece en el artículo 18 de este Decreto, no excedan de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no tengan o no hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

2. Asimismo, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad aquellas familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el apartado 1 de este artículo, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas estatales percibidas, previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

TÍTULO II

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I

Disposiciones Comunes

Artículo 28. Definición de los regímenes de protección pública.

Las viviendas de nueva construcción de protección pública estarán sujetas a alguno de los dos regímenes siguientes:

a) Viviendas de protección pública de régimen general. Son las calificadas como tales por el Gobierno de Cantabria a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda al amparo del presente Decreto, del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre y de las disposiciones que las desarrollen. La calificación supone el reconocimiento de

que esas viviendas se destinarán a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Viviendas de protección pública de régimen especial. Son las calificadas como tales por el Gobierno de Cantabria a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda al amparo del presente Decreto, del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre y de las disposiciones que las desarrollen. La calificación supone el reconocimiento de que esas viviendas se destinarán a adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

CAPÍTULO II

Condiciones de venta o adjudicación

Artículo 29. Precios máximos de venta o adjudicación.

1. El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará la calificación provisional de las viviendas de protección pública de régimen general dependiendo del área geográfica donde se ubiquen será el siguiente:

a) El resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,56 (973,08 euros) para las actuaciones realizadas en el Área geográfica 1ª a la que pertenecen los términos municipales de Santander, Torrelavega, Camargo, Castro-Urdiales, El Astillero, Laredo, Santoña, Reinosa, Santa Cruz de Bezana, Suances y Colindres.

b) El resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,35 (842,09 euros) para las actuaciones realizadas en el Área geográfica 2ª a la que corresponden el resto de los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Cantabria no incluidos en el Área Geográfica 1ª.

c) Se declara a los efectos del artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero y de la Orden Ministerial 738/2002 de 27 de marzo al municipio de Santander como municipio singular del grupo C. En virtud de esta calificación el precio máximo de las actuaciones realizadas en el término municipal de Santander se podrá incrementar en hasta un 10 por 100 más. En el caso de las viviendas de protección pública de régimen general significa un precio máximo de 1070,39 euros.

2. El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas de protección pública de régimen especial que se construyan en cualquiera de las áreas geográficas citadas en el apartado 1 de este artículo, será el resultado de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,125 (701,74 euros), excepto en el municipio de Santander donde será de aplicación el incremento del 10 por 100 en atención a su específico carácter de municipio singular del grupo C, resultando un precio máximo de 771,91 euros.

3. Para las viviendas de protección pública de régimen especial resulta de aplicación lo prevenido en el artículo 91.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido referido a la tarifa súper reducida de IVA repercutiéndose un porcentaje del 4 por 100.

4. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el máximo que corresponda a las viviendas de protección pública que se califiquen provisionalmente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa en la correspondiente área geográfica.

Artículo 30. Anejos a la vivienda, garajes y trasteros.

1. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de

venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

2. A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 31. Elementos para la determinación del precio máximo.

1. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, con los límites establecidos en los dos artículos anteriores, incluirán el conjunto de los pagos y gastos necesarios que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

2. Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

Artículo 32. Obras de mejora e instalaciones ordinarias.

En el precio máximo estarán incluidas las cantidades por obras de mejora e instalaciones ordinarias previamente autorizadas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y cuya inclusión en la vivienda resulte facultativa.

Artículo 33. Préstamos cualificados destinados a adquisición.

1. Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas sujetas a regímenes de protección pública calificadas protegidas responderán a las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de la vivienda como protegida.

b) Cuando se trate tanto de préstamos directos como subrogados a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

c) Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

d) En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 27 de este Decreto, la cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del 80 por 100 de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición al amparo del presente Decreto y el valor de la vivienda ya poseída a que se refiere el citado artículo, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

En ningún caso serán objeto de financiación cualificada la promoción o adquisición de locales y anejos no vinculados.

2. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinte años, precedido de un período de carencia, en préstamos al promotor, cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo.

3. Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo, que, a juicio de la entidad de crédito, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.

El nuevo capital pendiente de amortización, resultante de la incorporación al capital vivo en el momento de cada interrupción de los intereses no satisfechos durante aquélla, no podrá exceder de la cuantía inicial del préstamo.

4. En los supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se regirá por lo establecido a tal efecto en este Decreto.

Artículo 34. Préstamos y Ayudas a promotores.

1. Los promotores de viviendas de protección pública para venta, arrendamiento o uso propio, deberán acogerse al préstamo cualificado cuando hayan obtenido la calificación provisional.

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

3. Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva, o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral o en el supuesto de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. 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 disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

5. El período de carencia, de una duración máxima de tres años, finalizará, dando 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, tras la expedición de la calificación definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, o, en su caso, en la declaración de finalización de las obras.

6. El préstamo cualificado deberá ser aprobado por el Ministerio de Fomento en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha de la calificación provisional, salvo autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, en una única prórroga de duración máxima de tres meses.

7. Transcurrido el plazo establecido, sin que se haya aprobado la financiación por el Ministerio de Fomento, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda resolverá la caducidad de la Calificación Provisional.

Artículo 35. 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, excepto en el supuesto de promoción individual para uso

propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

3. Con el otorgamiento de la escritura, que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá 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 las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará aquel además subrogado en dicha obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

4. En 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.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que, entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo cualificado, no hayan transcurrido más de seis meses.

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

Artículo 36. Subsidiación de préstamos a adquirentes o adjudicatarios.

1. Se procederá, por el Ministerio de Fomento, en los términos establecidos en el artículo 26 de este Decreto, a la subsidiación de los préstamos cualificados obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

| Ingresos familiares. (Nº. de veces el salario mínimo interprofesional) | | | | |
|--|------|-----------|-----------|-----------|
| | ≤1,5 | >1,5 ≤2,5 | >2,5 ≤3,5 | >3,5 ≤4,5 |
| Subsidiación de la cuota (%). | 20 | 15 | 10 | 5 |
| Duración máxima subsidiación (en años). | 10 | 10 | 5 | 5 |

2. Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, a la que se refiere el artículo 37 de este Decreto.

3. De forma alternativa, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar por el siguiente sistema de subsidiación, que será incompatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, en su cuantía básica, a la que se refiere el artículo 37 de este Decreto:

| Ingresos familiares. (Nº. de veces el salario mínimo interprofesional) | | | |
|--|------|-----------|-----------|
| | ≤1,5 | >1,5 ≤2,5 | >2,5 ≤3,5 |
| Subsidiación de la cuota (%). | 40 | 30 | 15 |
| Duración máxima subsidiación (en años). | 10 | 10 | 10 |

4. La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, y a 3,5 veces dicho salario, en el sistema alternativo de subsidiación, se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por otro período de la misma duración máxima.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año del primer período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida.

5. Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, no varíará en más o en menos de un 20 por 100, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que excedieran de dicho límite determinarán la aplicación de la subsidiación que corresponda, en su caso, en relación con el nuevo tramo de ingresos en el que se inscriba el solicitante de la ayuda.

6. Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará adicionalmente en 5 puntos porcentuales durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo cualificado.

Artículo 37. Ayudas estatales directas a la entrada.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

2. Esta ayuda consistirá, en su parte básica, reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el abono de un determinado porcentaje, gradual según los niveles de ingresos de los solicitantes, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o, en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

3. En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 27 de este Decreto, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la diferencia entre el precio total de la vivienda objeto de adquisición al amparo de este Decreto y el valor de la vivienda ya poseída, determinado según se establece en los citados apartado y artículo.

4. Con independencia de la cuantía básica de la ayuda estatal directa a la entrada, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada, cifrada en las cantidades en euros que se indican, cuando el solicitante con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican en este mismo artículo, que serán acumulables entre sí.

5. La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquel, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

6. Las cuantías de la ayuda estatal directa básica a la entrada serán las siguientes:

| Cuantías básicas en % Nivel de ingresos (Nº. de veces el salario mínimo interprofesional) | | | |
|--|------|------------|------------|
| | ≤1,5 | > 1,5 ≤2,5 | > 2,5 ≤3,5 |
| Cuantías básicas (% precio total de la vivienda). | 11 | 8 | 5 |

7. Las cuantías de la ayuda estatal directa especial a la entrada serán las siguientes:

Cuantías especiales (en euros).

| Jóvenes (a) | Familias numerosas | | Otras circunstancias (b) |
|-------------|--------------------|-------|--------------------------|
| | Nº hijos | Euros | |
| 3.000 | 3 | 3.000 | 900 |
| | 4 | 3.600 | |
| | 5 ó más | 4.200 | |

a) Se considera jóvenes, a los efectos de este artículo a aquellos que sin superar los treinta y cinco años aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

b) Quedará incluida en este supuesto la unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de sesenta y cinco años.

8. Cuando la vivienda estuviera situada en Santander, las cuantías especiales de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementarán, como consecuencia de su consideración como Municipio Singular del grupo C, en el mismo porcentaje fijado para este término municipal y que corresponda a los precios máximos de venta de las viviendas en esta localidad, según se establece en el artículo 29 de este Decreto.

Artículo 38. Ayudas autonómicas directas a la entrada.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que pertenezcan a los colectivos especiales definidos como familias con riesgo de exclusión social, mujeres maltratadas y discapacitados con movilidad reducida, en el artículo 5 de este Decreto y que cuenten con ingresos menores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional podrán solicitar una ayuda autonómica directa a la entrada de 2000 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

CAPÍTULO III

Actuaciones con destino a arrendamiento

Artículo 39. Condiciones de las actuaciones financiadas con destino a arrendamiento.

1. La obtención de financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá la vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación definitiva.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1, en el caso de las viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por plazo de veinticinco años, el arrendador de las viviendas podrá ofrecer en venta, previa notificación a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, en las siguientes condiciones:

a) El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante al menos cinco años.

b) La vivienda habrá debido destinarse al régimen de arrendamiento al menos durante diez años desde su calificación definitiva.

3. En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, en su caso, del cambio de uso por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas.

4. En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en

el visado del contrato de compraventa, expedido por la Dirección general de Urbanismo y Vivienda, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 29 de este Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos.

5. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización y en las condiciones fijadas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación, por parte de los adquirentes, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en este Decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubieran obtenido los promotores.

6. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos de régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

Artículo 40. Rentas máximas.

1. Las rentas máximas anuales iniciales serán las siguientes:

a) La renta anual máxima inicial será el 4 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo sea a diez años, del precio legal máximo al que se refiere el apartado 4 del artículo anterior, último párrafo, aplicando la cuantía del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

b) En el caso de viviendas de protección pública que no se hayan acogido al régimen de arrendamiento, la renta anual máxima inicial será el 5 por 100 del precio legal máximo vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

2. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. 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 arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial y a éstas se reconducirán, tal y como establece la Disposición Adicional 1ª. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 41. Extensión de las actuaciones financiadas con destino a arrendamiento.

1. Las disposiciones anteriores serán aplicables a los arrendamientos u otras formas de explotación a que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas existentes que cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo III de este Decreto, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en este capítulo.

Artículo 42. Financiación cualificada.

1. Además de las condiciones referentes a las actuaciones en general establecidas en este Decreto, habrá que tener en cuenta las siguientes singularidades en los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por 100 del precio máximo al que se refiere el apartado 4 del artículo 39 de este Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado.

d) Si la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento fuera edificada sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, la cuantía máxima del préstamo cualificado sería del 70 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

| Duración del período de amortización (años) | Subsidiación de la cuota | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| | Porcentaje (%) | Años de duración |
| 10, precedido de un máximo de 3 de carencia | 30 | 5 primeros + carencia del 6º al 10º |
| | 20 | |
| 25, precedido de un máximo de 3 de carencia | 50 | 5 primeros + carencia del 6º al 10º |
| | 40 | |

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

3. El Ministerio de Fomento subvencionará, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, al promotor en una cuantía del 15 por 100, si el préstamo fuera a 10 años, o del 20 por 100, si el préstamo fuera a 25 años, del precio máximo total de venta al que se refiere el artículo 39, apartado 4, de este Decreto, por cada una de las viviendas destinadas a arrendamiento que tuvieran una superficie no superior a 70 m² útiles.

4. A propuesta de la Dirección General de Urbanismo, el Ministerio de Fomento podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras. Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 40.1.a).

5. Las cantidades cuyo anticipo se autorice, en función de las disponibilidades presupuestarias, por el Ministerio de Fomento deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico, a favor del Gobierno de Cantabria, que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

TÍTULO III

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDAS EXISTENTES

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 43. Ámbito de las actuaciones protegidas sobre viviendas existentes.

A los efectos de este Decreto se considera adquisición protegida de viviendas existentes la que tenga lugar a título oneroso, en los siguientes supuestos:

a) La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

Se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 m², a las que se refiere el artículo 11 de este Decreto, cuando, haya transcurrido el plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación definitiva de las mismas, que tengan la previa autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios completos, a las que se refiere este Decreto con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

CAPÍTULO II

Precios máximos de venta

Artículo 44. Precio máximo de venta.

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas existentes, será el establecido como máximo, para las viviendas, de nueva construcción, calificadas provisionalmente como protegidas de Régimen General, y para los garajes y trasteros, en la misma localidad o circunscripción territorial, en el momento en el que tenga lugar el contrato de opción de compra o compraventa visado por el órgano administrativo competente.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública anterior será el que actualmente le corresponda a esa modalidad.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

CAPÍTULO III

Financiación de actuaciones

Artículo 45. Características de los préstamos cualificados.

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas existentes tendrán las mismas características que los préstamos directos a adquirentes regulados en el artículo 33 de este Decreto, en relación con el artículo 27.

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

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

b) Si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al adquirente, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 42.d) de este Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento.

Artículo 46. Subsidiación de los préstamos cualificados y ayudas estatal y autonómica directa a la entrada.

1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo, así como todo lo relativo a la ayuda estatal y autonómica directa a la entrada, se adecuarán a lo establecido en los artículos 36, 37, y 38 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. Cuando las viviendas sean adquiridas por familias numerosas, aquellas podrán tener una superficie útil de hasta 120 m².

2. Para las viviendas a las que se refiere el artículo 43.b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 m² útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

TÍTULO IV

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 47. Cuestiones generales.

1. Solamente podrán acceder a Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública aquellas familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. Además, calificadas las viviendas definitivamente, en ningún caso puede ser objeto de descalificación; por lo tanto el régimen legal durará necesariamente hasta que se extinga su plazo.

2. El precio máximo de venta y renta de este tipo de viviendas para segundas y posteriores transmisiones será el mismo que se fija en este Decreto para las viviendas protegidas de régimen especial, salvo los supuestos especiales recogidos en el artículo 4.1 en los que se estará a lo expresamente establecido para ellos.

Artículo 48. Cofinanciación de viviendas de promoción pública.

1. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo cofinanciará junto con el Ministerio de Fomento, en los términos en que se acuerde en los convenios que se suscriban, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia, para cesión en arrendamiento, siempre que sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el número anterior no podrá exceder de 70 m², o de 90 m² si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.

3. La cofinanciación de las viviendas a que se refiere este artículo supondrá la permanencia en el régimen de uso indicado durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 85 por 100 del precio básico a nivel nacional vigente en el año en que se inicie la promoción.

5. El abono de la aportación financiera estatal habrá de fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, pudiéndose establecer así mismo una entrega inicial de hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

TÍTULO V

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 49. Actuaciones protegidas.

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación a los efectos del presente Decreto, las siguientes:

- a) La rehabilitación de edificios.
- b) La rehabilitación de viviendas.
- c) La rehabilitación de áreas.
- d) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

Artículo 50. Calificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

La calificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación se realizará de acuerdo con los criterios y requisitos regulados en el presente Decreto, e implicará el acogimiento a las ayudas fijadas en el Real Decreto 1/2002 y en el presente Decreto.

Artículo 51. Acceso a la financiación cualificada.

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda reconocerá en los supuestos contemplados en el presente Decreto y siempre que los beneficiarios cumplan las condiciones en él establecidas, el acceso a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y a las ayudas que pudieran establecerse con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 52. Promotores de las actuaciones de rehabilitación.

1. Serán promotores de las actuaciones de rehabilitación las personas físicas o jurídicas públicas o privadas.

2. Será promotor la persona física que decide y realiza la rehabilitación del edificio que constituye su domicilio habitual y permanente.

3. Podrán ser promotores:

- a) Los propietarios de viviendas.
- b) Los inquilinos ó arrendatarios de la vivienda por cualquier título, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario.
- c) Las comunidades de propietarios en la rehabilitación de edificios.

Artículo 53. Promotores de rehabilitación de viviendas arrendadas.

Los promotores de rehabilitación de viviendas arrendadas deberán justificar el régimen de arrendamiento mediante el correspondiente contrato y el certificado de empadronamiento del inquilino.

Artículo 54. Condiciones para la obtención de la calificación de rehabilitación.

Serán condiciones generales para obtener la calificación de rehabilitación protegida las siguientes:

a) Que el edificio o vivienda tenga una antigüedad superior a quince años, excepto en los casos de supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el uso a los minusválidos, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando ésta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.

b) Que las actuaciones excluyan las obras de mantenimiento ordinario y mejora del edificio o vivienda; la demolición de fachadas del edificio o su vaciado total, entendiéndose como tal el que afecte a más del 50 por 100 de la superficie construida del edificio.

Se considerarán, a estos efectos, obras de mantenimiento las que tengan por objeto reparar los defectos o realizar obras ordinarias en la vivienda o edificio.

c) Que las obras no hayan comenzado con anterioridad a la inspección de los servicios técnicos de urbanismo y vivienda. La inspección se realizará en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de solicitud.

d) Que las obras se realicen dentro del plazo dado en la calificación provisional. El plazo no será superior a 12 meses y podrá concederse, previa justificación, aceptada por la Dirección General, de una prórroga no superior a 6 meses.

e) Que las obras obtengan la correspondiente licencia municipal, con anterioridad a su calificación definitiva.

f) Que los edificios a rehabilitar, no obtengan ninguna ayuda pública para la misma actuación, salvo los casos excepcionales en que así lo autorice un Convenio firmado entre el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento correspondiente. En éstos casos, la suma de la ayuda conjunta, no podrá exceder del 70 por 100 del presupuesto total de las obras.

Artículo 55. Ingresos máximos en las actuaciones de rehabilitación.

Además de las condiciones señaladas en el artículo anterior, en las actuaciones de rehabilitación para ser calificadas como actuaciones protegidas, sus promotores deberán tener unos ingresos familiares no superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, que se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de este Decreto.

Artículo 56. Requisitos mínimos de las obras.

1. Las obras protegidas deberán cumplir en su ejecución la necesaria coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, así como garantizar la adecuación funcional y estructural del mismo.

2. Las obras protegidas deberán utilizar soluciones técnicas y constructivas con las características arquitectónicas propias del edificio y su entorno.

Artículo 57. Presupuesto protegido.

Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente, el coste real de aquellas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión, y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio.

Artículo 58. Determinación del presupuesto protegido

1. Para la determinación del presupuesto protegido la superficie máxima computable por vivienda será de 90 m² de superficie útil por cada vivienda o local comercial, y de 120 m² en los casos especiales en los que se haya solicitado por familias numerosas.

2. Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a un garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, el 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil del garaje o trastero.

A los efectos de determinación del precio máximo total de venta sólo serán computables, como máximo, 8 m² de superficie útil del trastero y 25 m² de garaje, con independencia de la superficie que tengan.

3. El cómputo de la superficie útil de las viviendas se realizará de acuerdo con los criterios de medición establecidos para las viviendas protegidas

CAPÍTULO II

Rehabilitación de edificios

Artículo 59. Modalidades de actuación.

1. La rehabilitación de edificios exigirá que éstos una vez efectuadas las actuaciones presenten una superficie útil destinada a vivienda del 60 por 100 de la superficie total excluido del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

2. La rehabilitación de edificios se refiere a las siguientes modalidades:

a) La adecuación estructural, entendiéndose como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b) La adecuación funcional, para el cumplimiento de la normativa obligatoria, entendiéndose como tal las obras que

doten al edificio de las necesarias condiciones de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico y acústico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, ascensores, servicios generales, y supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías, de acuerdo con la Ley 3/1996 del Gobierno de Cantabria sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

c) La adecuación de fachadas y cubiertas.

d) La remodelación, entendiéndose como tal la que modifica el número de viviendas o supone el aumento de la superficie útil destinándola a vivienda con un límite de 90 m² de superficie útil, salvo en el caso de que la vivienda sea para uso de familia numerosa que se ampliará a 120 m² útiles.

Artículo 60. Elementos comunes.

En las cuestiones sobre elementos comunes del edificio el presupuesto protegido se calculará sobre las superficies útiles computables de las viviendas y locales comerciales, según su cuota de participación fijada por la Comunidad de Propietarios o por la escritura de división horizontal a indicación del Presidente de la Comunidad de Propietarios. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de los elementos comunes del edificio según su cuota de participación y de conformidad con los acuerdos de la comunidad de propietarios.

Artículo 61. Comunidades de Propietarios.

1. En el supuesto de Comunidades de Propietarios, el Presidente o la persona autorizada por las mismas solicitará la calificación de las actuaciones protegibles, aportando su documento nacional de identidad y copia del acta acreditativa de ostentar las facultades y representación suficientes, junto con la copia del acta en la que figure el acuerdo de la Comunidad de Propietarios para la realización de las obras.

2. En este caso, el expediente será único para todos los copropietarios y deberá justificarse la titularidad de cada una de las viviendas, que podrá sustituirse por nota simple del Registro de la Propiedad en la que conste:

- a) El nombre del titular de cada vivienda.
- b) La superficie útil de cada una de ellas.
- c) Las cuotas de participación.
- d) Los datos de la inscripción registral.

CAPÍTULO III

Rehabilitación de viviendas

Artículo 62. Actuaciones a cumplir por la rehabilitación de viviendas.

1. La rehabilitación de viviendas deberá cumplir una de estas actuaciones:

a) Adecuación de habitabilidad de la vivienda, considerándose tales las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad, gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina y otros servicios de carácter general que no se consideren suntuarios.

b) Eliminar y suprimir barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías, de acuerdo con la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de la comunicación.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie resultante no exceda de 90 m² útiles, salvo en el caso de que la vivienda sea para uso de familia numerosa que se ampliará a 120 m² útiles.

2. La vivienda objeto de la rehabilitación deberá cumplir, una vez finalizada ésta, las condiciones establecidas en la normativa vigente por la que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

CAPÍTULO IV

Rehabilitación de edificios unifamiliares

Artículo 63. Rehabilitación de edificios unifamiliares.

La rehabilitación de edificios unifamiliares, entendiéndose por tales los edificios con una sola vivienda, obtendrán la financiación correspondiente a la actuación predominante, bien como rehabilitación de edificio o bien como rehabilitación de vivienda, según las características de las actuaciones.

CAPÍTULO V

Áreas de rehabilitación integrada

Artículo 64. Declaración de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI).

El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y previa petición motivada del Ayuntamiento correspondiente, podrá declarar mediante decreto Áreas de Rehabilitación Integrada para la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento a la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas de interés arquitectónico, histórico-artístico, cultural, ambiental o social, con la delimitación del espacio urbano o rural comprendido en el Área de Rehabilitación Integrada y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 65. Requisitos de las ARI.

Para que un espacio urbano o rural sea declarado Área de Rehabilitación Integrada, será necesario que se encuentre afectado por un planeamiento urbanístico que contenga y desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación de dicho espacio.

Artículo 66. Criterios preferenciales para la declaración de las ARI.

Serán criterios preferenciales para la declaración de Área de Rehabilitación Integrada:

a) Los que afecten a conjuntos y áreas degradadas o en proceso de degradación, que requieran una intervención rehabilitadora integral.

b) Los que afecten a zonas predominantemente de primera residencia, con un significativo valor histórico.

c) Los que afecten a áreas de interés histórico-artístico, arquitectónico, cultural o ambiental.

d) Que existan acuerdos, convenios o ayudas de otras Administraciones públicas para realizar las actuaciones de renovación incluidas en el área.

Artículo 67. Comisiones gestoras municipales de las ARI.

Para cada Área de Rehabilitación Integrada se constituirá dentro del Ayuntamiento respectivo una comisión gestora que asumirá las siguientes funciones:

a) Elaborar, desarrollar y controlar el programa anual de actuaciones.

b) Coordinar y asesorar a los particulares y organismo afectados.

c) Informar y fomentar la participación ciudadana en la elaboración y el desarrollo del programa de actuaciones.

CAPÍTULO VI

Financiación y régimen de las actuaciones de rehabilitación

Artículo 68. Límites presupuestarios para obtener la financiación cualificada de la actuación protegida.

1. Con la solicitud de calificación provisional deberá aportarse el presupuesto de las obras desglosado.

2. El presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder:

a) En la rehabilitación de edificios:

1º. Del 70 por 100 del precio máximo de venta que corresponda a las viviendas de protección pública de régimen general en el Área Geográfica donde se ubique la rehabilitación en la fecha de solicitud de la ayuda, por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación tenga por objeto la adecuación estructural y funcional del edificio.

2º. Del 80 por 100 del precio máximo de venta que corresponda a las viviendas de protección pública de régimen general en el Área Geográfica donde se ubique la rehabilitación en la fecha de solicitud de la ayuda, por la superficie útil computable del edificio, cuando se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

3º. Cuando los inmuebles estén situados en conjuntos históricos, el presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del apartado 1º de este artículo, podrá incrementarse en un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto protegido incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

b) En la rehabilitación de viviendas.

1º. Del 50 por 100 del precio máximo de venta que corresponda a las viviendas de protección pública de régimen general en el Área Geográfica donde se ubique la rehabilitación en la fecha de solicitud de la ayuda, por la superficie útil computable de la vivienda.

Artículo 69. Beneficiarios de las ayudas.

1. Podrán beneficiarse de las ayudas los promotores de las actuaciones protegidas de rehabilitación, según lo establecido en el presente Decreto.

2. También podrán ser beneficiarios de las ayudas las comunidades de propietarios cuando las actuaciones de rehabilitación se produzcan sobre los elementos comunes del edificio.

3. Las ayudas que se concedan cada ejercicio presupuestario vendrán determinadas por los Convenios firmados con el Ministerio de Fomento y por los Presupuestos de la Comunidad Autónoma. Una vez agotadas las ayudas previstas, la Dirección general de Urbanismo y Vivienda notificará a los solicitantes fuera de cupo la posibilidad, previa solicitud expresa de renovación, de su incorporación al ejercicio siguiente.

Artículo 70. Financiación de las Áreas de Rehabilitación Integrada

1. La financiación cualificada específica de las áreas de rehabilitación consistirá, sin perjuicio de los establecido en los apartados 3 y 5 de este artículo, en una subvención con cargo a los Presupuestos Generales del Estado destinada al promotor. Esta se abonará a través de la Comunidad Autónoma o, en la forma que se acuerde según lo previsto en el apartado 4 de este precepto.

3. La cuantía máxima de la subvención será la siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda.

b) Hasta el 25 por 100 del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización incluyendo, en su caso, las obras de demolición a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25 por 100 de la subvención que le corresponda.

La subvención podrá ser abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

3. En caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el acuerdo suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación, con las características establecidas en el artículo 51.

4. La financiación cualificada específica establecida en este artículo deberá ser acordada, individualmente para cada área y dentro del número de objetivos y de volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento, concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La Comunidad Autónoma remitirá previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos, económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de costes y se justifique la viabilidad financiera de la operación.

Artículo 71. Opciones de la rehabilitación integral.

El promotor de la rehabilitación integral de un edificio con destino a venta o arrendamiento podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar para la vivienda o viviendas que resulten de la rehabilitación, su calificación como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicables así como las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002 y el presente Decreto, a cuyo sistema de financiación cualificada podrán acogerse el promotor y los adquirentes. En los casos en que el promotor se acoja a calificar las viviendas como de nueva construcción sujetas a régimen de protección pública con destino a arrendamiento la asimilación a las condiciones y requisitos de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento implicará su vinculación al régimen de arrendamientos a diez o veinticinco años según lo regulado en el presente Decreto.

b) El promotor podrá optar por solicitar la financiación establecida para la rehabilitación de edificios y los adquirentes la financiación cualificada establecida para las viviendas resultantes de la rehabilitación con las condiciones establecidas en el artículo 37 del Real Decreto 1/2002 y en el presente Decreto.

Artículo 72. Exención del requisito de ingresos familiares.

En los supuestos de las actuaciones del artículo anterior no se exigirá al promotor para poder acceder a la financiación cualificada el requisito relativo a los ingresos familiares.

Artículo 73. Consecuencias del incumplimiento de las condiciones.

Los beneficiarios de las ayudas que realicen un cambio de uso o la cesión con anterioridad al vencimiento de los plazos señalados, o bien incumplan las condiciones establecidas en el presente Decreto, deberán reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con sus intereses legales correspondientes, con independencia de las sanciones que pudieran imponerse.

Artículo 74. Acceso a la financiación cualificada.

1. El Gobierno de Cantabria reconocerá el acceso a la financiación cualificada regulada en el Real Decreto 1/2002, con cargo a Presupuestos Generales del Estado con las condiciones y características de los artículos siguientes.

2. El préstamo cualificado deberá ser aprobado por el Ministerio de Fomento en el plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de la calificación provisional, salvo autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, en una única prórroga con una duración máxima de tres meses.

Artículo 75. Financiación cualificada para la rehabilitación de edificios.

1. Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidos en el Real Decreto 1/2002, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios tendrán las siguientes:

a) El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización del préstamo será de veinte años, más de tres de carencia, como máximo. Cuando el destino de todas las viviendas resultantes sea su cesión en arrendamiento, dicho plazo de amortización será de diez o veinticinco años, a elección del promotor.

2. Cuando al menos el 60 por 100 de los titulares u ocupantes de las viviendas, promotores de dicha rehabilitación, acrediten ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, todos los titulares u ocupantes de dichas viviendas, incluidos aquellos que no cumplan el citado requisito de ingresos familiares, podrán obtener préstamo cualificado para financiar la actuación rehabilitadora del edificio.

Artículo 76. Reconocimiento de la subsidiación de préstamos cualificados para la rehabilitación de edificios.

El reconocimiento de la subsidiación de préstamos cualificados para las actuaciones de rehabilitación de edificios será como sigue:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario o el propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límites de ingresos familiares y la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

c) La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 77. Reconocimiento de las subvenciones para la rehabilitación de edificios.

1. El reconocimiento de las subvenciones con cargo al presupuesto del Ministerio de Fomento se realizará con las siguientes características:

a) Una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renuncien a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares de viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación del mismo, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos se reconocerá una subvención a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional del 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio,

con un límite máximo absoluto de 1.880 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares son mayores de 65 años.

Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.

b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de, al menos el 60 por 100 de los titulares de viviendas, a que se refiere el apartado anterior, se reconocerá una subvención a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, del 25 por 100, o del 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100, 3.410 ó 3.720 euros por vivienda, asimismo, respectivamente.

2. El reconocimiento de las subvenciones con cargo a los Presupuestos del Gobierno de Cantabria se realizará con las mismas características que las reunidas para el reconocimiento de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales del Estado recogidos en el párrafo 1 de este precepto.

Además, para los colectivos especiales definidos en el artículo 5 del presente Decreto se reconocerán con cargo a los presupuestos autonómicos las mismas ayudas reconocidas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado para los mayores de 65 años.

No se pondrán reconocer subvenciones que excedan las disponibilidades presupuestarias para cada ejercicio.

Artículo 78. Financiación cualificada para la rehabilitación de viviendas.

1. El importe del préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido y será garantizado en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.

2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de diez años, más uno de carencia como máximo.

Artículo 79. Características del reconocimiento de subvenciones para la rehabilitación de viviendas.

1. El reconocimiento de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales del Estado se realizará con las siguientes características:

a) Que el promotor tenga ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 euros. Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga más 65 años, el citado porcentaje será del 35 por 100, con un límite absoluto de 3.100 euros.

b) Si la vivienda para la que se obtiene la calificación estuviese arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.410 euros. En este caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la actuación.

Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler deberá vincularse a dicho régimen de uso durante un período de diez años, y la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil será el 7 por 100 del precio legal máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida en el momento de la celebra-

ción del contrato de arrendamiento, en la misma localidad. En este caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación.

2. A los colectivos especiales definidos en el artículo 5 del presente Decreto se les reconocerán con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, idénticas ayudas a las previstas para los mayores de 65 años en el apartado 1 a) de este artículo.

No se pondrán reconocer subvenciones que excedan las disponibilidades presupuestarias para cada ejercicio.

TÍTULO VI

ACTUACIONES DE SUELO

CAPÍTULO I

Adquisición y habilitación de suelos para viviendas de protección pública en régimen especial

Artículo 80 Objeto y condiciones generales.

El otorgamiento de subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, dentro de las disponibilidades presupuestarias, a favor de los promotores de construcción de viviendas de protección pública en régimen especial o, de aquellos que siendo titulares de suelo lo destinen a tal fin, se ajustara a las previsiones establecidas en el presente Título.

Artículo 81. Cuantía de la subvención.

1. La cuantía de las subvenciones a las que se refiere este capítulo serán las siguientes:

a) El 5 por 100 del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, en todos los casos.

b) El 5 por 100 del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados cuando se proceda a la previa adquisición o habilitación de suelo y todas las viviendas de la promoción sean de Protección Pública en Régimen Especial.

En ningún caso el importe de la subvención podrá superar el valor del suelo entendiéndose como tal, el que figure en la escritura de compraventa, más los costes correspondientes a los honorarios técnicos, gastos de urbanización en su caso, tributos y licencias.

Si parte de los terrenos hubieran sido obtenidos gratuitamente por los mecanismos de gestión del planeamiento urbanístico aportados gratuitamente por los Entes Territoriales, Corporaciones Locales o futuros adjudicatarios de las viviendas, a los efectos de las ayudas al promotor se descontará del precio de las mismas el valor del suelo aportado.

En los supuestos en los que se trate de habilitación de suelo cuya adquisición se haya producido con una antelación superior a dos años contados a partir de la presentación de la solicitud, el valor máximo del suelo, a efectos de la aplicación del presente Decreto, será el equivalente a la cuantía resultante de multiplicar el 15% del precio básico nacional vigente en el momento de la solicitud de subvención, por la superficie útil total de las viviendas que se proyecte edificar.

2. Las subvenciones indicadas en los apartados 1 a) y b) pueden ser acumulativas.

3. El importe de la subvención podrá ser anticipado, en todos los casos y salvo disponibilidad presupuestaria, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) Presentación previa de aval ante la Tesorería General de la Consejería de Economía y Hacienda, que garantice la devolución de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para lo que ha sido establecida en el plazo de tiempo determinado.

b) Obtención de calificación Provisional como viviendas de Protección Pública en Régimen Especial.

c) Presentación de copia simple de la escritura del Préstamo Cualificado.

Artículo 82. Requisitos para el acceso a la subvención.

Serán requisitos para el acceso a la subvención para la adquisición o habilitación de suelo los siguientes:

a) Que el suelo objeto de subvención esté clasificado por las normas de planeamiento urbano o en su defecto, urbanizable, con plan parcial y proyecto de urbanización aprobado por el órgano competente y que sea destinado por sus titulares exclusivamente, a la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial.

b) Ser titular del suelo objeto de subvención, o en su defecto, disponer de opción de compra o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

Artículo 83. Documentación necesaria.

Para poder acceder a las subvenciones establecidas en el presente Decreto será necesario aportar la documentación que a continuación se determina:

a) Impreso de solicitud debidamente cumplimentado.

b) Acreditación de la personalidad del solicitante y copia del documento nacional de identidad del representante.

En el caso de tratarse de Administraciones Públicas se deberá acompañar certificación del acuerdo plenario de la Corporación en el que se apruebe solicitar la subvención de suelo contenida en el presente Decreto, así como el destino de uso del mismo.

c) Escritura pública de compraventa del suelo, en la que se manifieste estar libre de cargas y gravámenes, acreditando haber liquidado debidamente las obligaciones tributarias correspondientes o, en su defecto, documento público que garantice la posibilidad de acceso a la propiedad del suelo.

d) Certificación municipal acreditativa de la clasificación urbanística y aptitud edificatoria de suelo. En el caso de tratarse de suelo urbanizable deberá acompañarse el proyecto de urbanización y certificación del órgano competente por la que se acredite la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente y del citado proyecto de urbanización.

e) Constitución mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la calificación definitiva de las viviendas, que garantice la devolución del importe de la subvención recibida, incrementado en el interés legal en el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas o de parte de la misma en el supuesto de que el número de viviendas construidas fuera inferior a las inicialmente programadas.

f) Documento acreditativo del valor del suelo según lo dispuesto en el presente Decreto, pudiendo ser sustituido por certificación del técnico competente en la que se acredite el valor del mismo.

g) Certificaciones y declaraciones de estar al corriente en el pago de impuestos y de la Seguridad Social.

Artículo 84. Pago de la subvención.

1. Para el pago de las subvenciones reconocidas de acuerdo con los artículos anteriores, o en su caso para la devolución del aval por pago anticipado, será preciso haber obtenido la Calificación Definitiva de las viviendas en el plazo de tiempo determinado y haber sido registrada en el Registro de la Propiedad.

2. No se pondrán reconocer subvenciones que excedan las disponibilidades presupuestarias para cada ejercicio.

3. Todas las solicitudes que no pudieran ser atendidas por haberse superado las disponibilidades presupuestarias, conforme se especifica en el apartado anterior, podrán pasar para su estudio en ejercicios posteriores o con cargo a los créditos que excepcionalmente se puedan habilitar para tal fin, para lo cual deberá constar en la solicitud indicación expresa del solicitante en dicho sentido.

Artículo 85. Compatibilidad de subvenciones.

1. Las subvenciones establecidas en el presente Decreto son incompatibles con todas aquellas otras que con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria se establezcan para la adquisición y/o urbanización de suelo.

2. En todo caso para el procedimiento, control o en su caso reintegro de las cantidades percibidas y régimen

sancionador será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para cada ejercicio correspondiente y en el Decreto 42/1997, de 22 de mayo, por el que se regula la acreditación por los beneficiarios de subvenciones y ayudas de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Artículo 86. Exclusiones

No podrán acceder a las subvenciones reguladas en el presente Decreto todas aquellas adquisiciones o habilitaciones de suelo realizadas con anterioridad a la fecha de su publicación, cuyos fines fueran las construcciones de viviendas de protección oficial en régimen especial.

CAPÍTULO II

Actuaciones protegidas para la creación de suelo residencial

Artículo 87. Ayudas a la creación de suelo residencial.

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

2. La Consejería de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda reconocerá el derecho a la obtención de las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con las características y condiciones fijadas en los artículos 38 a 41 del mismo con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Notificaciones por las entidades de crédito.

De acuerdo con lo dispuesto en los convenios firmados entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las entidades de crédito deberán notificar a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda la formalización, disposición y subrogación de préstamos con o sin subsidiación, al amparo de los citados convenios.

Segunda.-Precios máximos de venta y renta en viviendas sometidas a regímenes anteriores.

Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, a la hora de establecer su precio máximo de venta y renta éste se asimilará a los fijados en este Decreto y se actualizarán conforme lo haga el precio básico nacional.

Tercera.-Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de cualificados en el ámbito del presente Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 m², tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados siguientes.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para disfrutar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables para el adquirente o adjudicatarios, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Cuarta.-Instalaciones Mínimas.

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos; Instalación de agua fría; Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o centralizado. Estas instalaciones deberán cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

Quinta.-Precios máximos de otra viviendas protegidas.

A los efectos de precios máximos de venta o renta, en segundas y posteriores transmisiones, de viviendas de protección oficial o pública contenidas en Planes de Vivienda anteriores se asimilarán a los que figuran en el presente Decreto de acuerdo con el área geográfica, o municipio singular donde se ubique la vivienda y con la siguiente tabla:

a) Viviendas de Protección Oficial en Régimen General a Viviendas de Protección Pública en Régimen General.

b) Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial a Viviendas de Protección Pública en Régimen Especial.

c) Viviendas de Protección Oficial en Régimen Autonómico a Viviendas de Protección Pública en Régimen General.

d) Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública a Viviendas de Protección Pública en Régimen Especial.

En aquellos expedientes que se hayan calificados con instalaciones especiales de acuerdo con lo establecido en el Decreto 92/2000, de 13 de diciembre, se aplicará, al precio máximo, el incremento autorizado en la Calificación Definitiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado.

1. Hasta el día 19 de octubre de 2002, seis meses después de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determina, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo

de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, los adquirentes adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas a quienes se hayan concedido préstamos al amparo del Plan de Vivienda 1998-2001, hayan sido formalizados o no, podrán solicitar a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, y obtener, en su caso, autorización para acogerse a las disposiciones de este Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de la financiación cualificada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se haya iniciado el período de amortización del préstamo.

b) Que las características de las actuaciones protegidas y de los destinatarios de las mismas cumplan las condiciones establecidas en este Decreto.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes se hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establecía el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

c) Que la entidad financiera correspondiente haya dado, previamente, su consentimiento para ello, sin que pueda incrementarse la cuantía del préstamo.

d) Que si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de venta o de adjudicación, opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, el adquirente o adjudicatario preste consentimiento previo, y que los mismos, así como el promotor, renuncien a, o reintegren, en su caso, las ayudas económicas que se les hubieran otorgado.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Segunda.-Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas que no hayan obtenido préstamo cualificado.

Las actuaciones calificadas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo cualificado con anterioridad al día 18 de abril de 2002, fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo en la que se expresen tanto las modalidades y cuantías de financiación cualificada a las que se reconozca el derecho en cada caso, así como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el salario mínimo profesional del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Tercera.-Financiación cualificada para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.

1. A partir de la entrada en vigor de este Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, no se dará conformidad a concesiones de préstamos cualificados, ni se admitirá ninguna propuesta

o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la entrada en vigor del presente Decreto y el 31 de diciembre del año 2005, a adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Decreto.

Cuarta.-Las facultades reconocidas en el artículo 14 de este Decreto se entenderán también aplicables a aquellas viviendas que a la entrada en vigor de esta norma hayan obtenido la calificación provisional por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de Cantabria.

Quinta.-Límites temporales a la concesión de financiación cualificada.

1. No podrán concederse préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2005.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 2005, siempre que se cuente previamente con conformidad administrativa al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2009, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2005 siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan 2002-2005 regulado por el presente Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.-Derogación normativa.

1. A la entrada en vigor de este Decreto quedará derogado el Decreto 93/2000, de 13 de diciembre, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo que hayan dado lugar a derechos adquiridos y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de este Decreto.

2. Asimismo, quedarán derogados el Decreto de Cantabria 20/1998, de 6 de marzo, sobre subvenciones destinadas a adquisición o habilitación de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial; el Decreto de Cantabria 76/1999, de 23 de julio, de Ayudas en materia de Rehabilitación; y el Decreto de Cantabria 40/2001, de 21 de mayo, que modifica los Decretos 20/1998, de 6 de marzo, sobre subvenciones destinadas a adquisición o habilitación de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial y 93/2000, de 13 de diciembre, de actuaciones protegibles, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Supletoriedad de la normativa estatal.

En lo no previsto o regulado en el presente Decreto, se aplicará con carácter supletorio la normativa estatal relacionada con la misma materia.

Segunda.-Facultades de desarrollo.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, para dictar, en el ámbito de sus competencias, cuantas órdenes y disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Asimismo queda autorizado para suscribir los convenios con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.

Tercera.-Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOC.

Santander, 6 de junio de 2002.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE GOBIERNO,
José Joaquín Martínez Sieso

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO,
Miguel Ángel Revilla Roiz

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD VPP

A - Fotocopia del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) de los adquirentes de la vivienda.

B - Fotocopia del Libro de Familia, en los supuestos de ser titular del mismo.

C - Certificación(es) de la(s) Delegación(es) de Hacienda correspondiente(s) de la base o bases imponibles (*), 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, sea inmediatamente anterior al momento en que se solicita el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada.

D - Copia o fotocopia, debidamente compulsada o autenticada, de la declaración y documentos de ingreso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los compradores, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación, sea anterior al momento de solicitar la financiación cualificada.

E - En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté exento de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y no figurase en ninguna otra declaración del citado Impuesto, deberá presentar certificación negativa de Hacienda y declaración responsable de ingresos familiares, adjuntando los justificantes correspondientes (Cumplimentar modelo V-2).

F - En el caso de **trabajadores por cuenta propia** (con actividades empresariales, profesionales, artísticas, agrarias, etc.): **certificaciones de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social**, de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, de la **Agencia Tributaria** de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y, en su caso, **del Ayuntamiento** del pago del Impuesto sobre Actividades Económicas.

G - Documentos acreditativos de que algún miembro de la unidad familiar tiene minusvalía igual o superior al 33% (Certificación de la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales, Certificado de percibir pensión de invalidez permanente absoluta o gran invalidez, etc.), en el supuesto de que se diera esta circunstancia.

H - Copia del Contrato de compraventa o adjudicación, visado. En el caso de promoción para uso propio, Copia Simple de la Escritura Pública de declaración de obra nueva, con el valor de la vivienda adquirida o, en su defecto, Certificación del Sr. Arquitecto Director de las obras, del valor presupuesto (Presupuesto protegible) de la misma, con el desglose del valor de la vivienda y de los anejos vinculados si los tuviera. Se incluirán los conceptos de costes y gastos establecidos en el artículo 14.c del Real Decreto 1/2002.

I - Declaración jurada o promesa de no ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de Protección Pública, ni sobre otra vivienda libre en el mismo municipio en que se sitúa la vivienda para cuya adquisición se solicita esta ayuda. (Cumplimentar modelo V-1).

J - Si es propietario o usufructuario de alguna otra vivienda, fotocopia de la escritura pública de adquisición de la misma y certificación del valor de la misma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales emitido por el Servicio de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda.

K - Justificación de que la unidad familiar de los adquirentes de la vivienda tiene a su cargo a alguna persona mayor de 65 años.

L - Fotocopia del Libro o Título de Familia Numerosa, expedido por la Comunidad Autónoma.

M - Otros:

NOTA: Los documentos "A", "C", "D", "H", e "I", marcados con una X se presentarán siempre. De los restantes, sólo aquellos que procedan según la situación o circunstancias que se den en los adquirentes.

(*): Base Imponible General y Especial, previa a la aplicación del mínimo personal y familiar.

| | | | |
|---|---|--|--|
| | GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN GERAL. DE URBANISMO Y VIVIENDA | SOLICITUD DE FINANCIACION ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA DE PROTECCION PUBLICA PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 | VPP Nº EXPTE: _____ |
| DATOS DEL (LOS) SOLICITANTE(S) | | | |
| Apellidos y Nombre: _____ | | | D.N.I. ó N.I.F.: _____ |
| Calle, Plaza o Avenida (nombre de la vía pública): _____ | | | |
| 1 Número: _____ 2 Piso: _____ 3 Puerta: _____ 4 Localidad-Municipio: _____ | | | |
| Código Postal: _____ | Provincia: _____ | Teléfono: _____ | 2 Ingresos: _____ 3 Existen condiciones particulares?: 4 |
| | | NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> | |
| Nº miembros unidad familiar: 5 | Algo es minusvalía?: 6 | Es familia numerosa?: 7 | Es familia monoparental?: 8 |
| | | 9 miembros de 35 años?: _____ | |
| | | NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> | |
| DATOS DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA | | | |
| Calle, Plaza o Avenida (nombre de la vía pública): _____ | | | |
| Número: _____ Piso: _____ Puerta: _____ Localidad-Municipio: _____ | | | |
| Código Postal: _____ | Precio de adquisición total: _____ | | 10 Fecha de Adquisición: _____ |
| Superficie útil de la vivienda: _____ | Superficie útil del garaje vinculado: _____ | Superficie útil del trastero vinculado: _____ | |
| Nº Expediente VPP: 39 - 1 - | Régimen de: <input type="checkbox"/> VPP Rég. Gral. | | Protección: <input type="checkbox"/> VPP Rég. Esp. |
| <p>El (los) que suscribe(n), cuyos datos figuran en la cabecera, ha(n) adquirido la vivienda antes citada, y desea(n) obtener la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el Decreto de Cantabria 66/2002, de 6 de junio.</p> <p>Para dicha adquisición manifiesta(n):</p> <p>1º.-Que de obtener las ayudas solicitadas, se compromete(n) a destinar la vivienda adquirida como su domicilio habitual y permanente y cumplir con las limitaciones impuestas en las normas legales reguladoras de las ayudas solicitadas y de este tipo de viviendas, especialmente en lo referente a ocupación y la no transmisión inter vivos, y cesión de uso de la misma.</p> <p>2º.-Que conoce(n) que el incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en dicha norma, con independencia de las sanciones que puedan corresponder, conlleva la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidación otorgada, así como el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción, y la cancelación del préstamo cualificado en su caso.</p> <p>3º.-Que se halla(n) al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social</p> <p>4º.-Que, si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> autoriza(n) a que la concesión de esta ayuda se pueda comunicar a las entidades de crédito.</p> <p>Por consiguiente, creyendo reunir los requisitos exigidos en las normas legales reguladoras de estas ayudas, según acredita(n) con la documentación que adjunta(n) y que se refleja al dorso marcadas con una X, comprometiéndose además a presentar cualquier otra documentación que le sea requerida a estos efectos.</p> <p>SOLICITAN: Les sea concedida la financiación cualificada prevista en las normas antes citadas, para la adquisición protegida de la expresada vivienda, en la modalidad de:</p> <p><input type="checkbox"/> Financiación para adquisición que NO es "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad. 11</p> <p><input type="checkbox"/> Financiación para el "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad, con subsidación "Simple" y ayudas directas Básica y Especial 12</p> <p><input type="checkbox"/> Financiación para el "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad, con subsidación "Reforzada" y ayuda directa Básica 13</p> | | | |
| <p>En, _____ de _____ de 2002.</p> <p style="text-align: right;">(Firma)</p> | | | |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| | GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO | Plan de Vivienda 2002-2005 |
| INSTRUCCIONES Y ACLARACIONES PARA CUMPLIMENTAR LA SOLICITUD VPP | | VPP |
| <p>1) Cualquier cambio de domicilio deberá comunicarse a este Organismo, asumiendo el solicitante la responsabilidad si por incumplimiento se perjudica la tramitación del expediente.</p> <p>2) Es conveniente señalar el número de teléfono de contacto (domicilio, trabajo, familiar, vecino, etc...)</p> <p>3) Base Imponible General y Especial, previa a la aplicación del mínimo personal y familiar del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar de los adquirentes, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación, sea anterior al momento de solicitar la financiación cualificada.</p> <p>4) Justificación documentada de la existencia de alguna de las condiciones particulares: -La unidad familiar tiene a su cargo a alguna persona mayor de 65 años. -Familia desfavorecida y en situación de riesgo o exclusión social. -Mujeres objeto de malos tratos.</p> <p>5) Número de miembros de la unidad familiar de los adquirentes, considerados conforme a la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.</p> <p>6) Algún adquirente o miembro de su unidad familiar tiene minusvalía igual o superior al 33%.</p> <p>7) El adquirente es titular de Libro de Familia Numerosa expedido por la Administración competente.</p> <p>8) Unidad familiar formada únicamente por la madre o el padre y los hijos, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.</p> <p>9) El adquirente que aporta la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares, tiene edad no superior a 35 años.</p> <p>10) Precio de compra o adjudicación de la vivienda y anejos vinculados, o valor de edificación sumado al del suelo si se trata de vivienda promovida para uso propio, de promoción por cooperativas o comunidades de propietarios, que incluirá el total de los pagos que efectúa el promotor individual, cooperativista o comunero, imputables al coste de su vivienda, necesarios para la promoción y adjudicación individual, según art.16.1.d del R.D. 1186/98</p> <p>11) Adquisición de vivienda que no cumple las condiciones de Primer Acceso a la vivienda en propiedad establecidas en el artículo 19 del Real Decreto 1/2002.- La financiación cualificada es un Préstamo cualificado SIN subsidación.</p> <p>12) Préstamo cualificado con la subsidación de las cuotas establecida en el primer párrafo del artículo 18.1 del Real Decreto 1/2002 y Ayudas estatales directas a la entrada Básica y Especial establecidas en el artículo 19 del citado Real Decreto.</p> <p>13) Préstamo cualificado con la subsidación de las cuotas establecida en el tercer párrafo del artículo 18.1 del Real Decreto 1/2002 y Ayuda estatal directa a la entrada Especial establecidas en el artículo 19 del citado Real Decreto.</p> | | |

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|
|  GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO Y VIVIENDA | | SOLICITUD DE FINANCIACION DE ADQUISICION PROTEGIDA DE VIVIENDAS YA CONSTRUIDAS PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 | | VPU Nº EXPEDIENTE: | |
| DATOS DEL (LOS) SOLICITANTE(S) | | | | | |
| Apellidos y Nombre: | | | | D.N.I. ó N.I.F.: | |
| Calle, Plaza ó Avenida (nombre de la vía pública): | | | | | |
| Código Postal: | | Provincia: | | Teléfono: | |
| Nº miembros unidad familiar: | | ¿Alguno es inmigrado?: | | ¿Es familia monoparental?: | |
| DATOS DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA | | | | | |
| Calle, Plaza ó Avenida (nombre de la vía pública): | | | | | |
| Código Postal: | | Precio de compra: | | Fecha de Adquisición: | |
| Fecha Final de Obra: | | Superficie útil de la vivienda: | | Superficie útil garaje vinculado: | |
| Referencia catastral: | | Superficie útil trastero vinculado: | | Inscrita en el Registro de la Propiedad de: | |
| El (los) que suscribe(n), cuyos datos figuran en la cabecera, ha(n) adquirido la vivienda antes citada, y desea(n) obtener la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el Decreto de Cantabria 66/2002, de 6 de junio. | | | | | |
| Para dicha adquisición manifiesta(n): 1º.- Que de obtener las ayudas solicitadas, se compromete(n) a destinar la vivienda adquirida como su domicilio habitual y permanente y cumplir con las limitaciones impuestas en las normas legales reguladoras de las ayudas solicitadas y de este tipo de viviendas, especialmente en lo referente a ocupación y a no transmisión inter vivos, y cesión de uso de la misma. 2º.- Que conoce(n) que el incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en dicha norma, con independencia de las sanciones que puedan corresponder, conlleva la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción, y la cancelación del préstamo cualificado en su caso. 3º.- Que se halla(n) al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. 4º.- Que, si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> autoriza(n) a que la concesión de esta ayuda se pueda comunicar a las entidades de crédito. Por consiguiente, <input type="checkbox"/> crea(n) reunir los requisitos exigidos en las normas legales reguladoras de estas ayudas, según acredita(n) con la documentación que adjunta(n) y que se reseña al dorso marcadas con una X, comprometiéndose además a presentar cualquier otra documentación que le sea requerida a estos efectos. | | | | | |
| SOLICITAN: Le sea concedida la financiación cualificada prevista en las normas antes citadas, para la adquisición protegida de la expresada vivienda, en la modalidad de: <input type="checkbox"/> Financiación para adquisición que NO es "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad. <input type="checkbox"/> Financiación para el "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad, con subsidiación "Simple" ayudas directas Básica y Especial. <input type="checkbox"/> Financiación "Reforzada" del "Primer Acceso" de la vivienda en propiedad, con subsidiación "Reforzada" y ayuda directa Básica. | | | | | |
| FECHA Y FIRMA En de de 200... <small>(Reservado para el Registrador)</small> | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|---|--|------------------------------|--|
|  GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO Y VIVIENDA | | SOLICITUD DE CALIFICACION PROVISIONAL DE REHABILITACION PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 | | RH-1 Nº Expediente | |
| INSTRUCCIONES Y ACLARACIONES PARA CUMPLIMENTAR LA SOLICITUD VPU | | | | | |
| 1) Cualquier cambio de domicilio deberá comunicarse a este Organismo, asumiendo el solicitante la responsabilidad si por incumplimiento se perjudica la tramitación del expediente. 2) Es conveniente señalar el número de teléfono de contacto (domicilio, trabajo, familiar, vecino, etc...) 3) Base Imponible General y Especial, previa a la aplicación del mínimo personal y familiar del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar de los adquirentes, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación, sea anterior al momento de solicitar la financiación cualificada. 4) Justificación documentada de la existencia de alguna de las condiciones particulares: -La unidad familiar tiene a su cargo a alguna persona mayor de 65 años. -Familia desfavorecida y en situación de riesgo o exclusión social. -Mujeres objeto de malos tratos. 5) Número de miembros de la unidad familiar de los adquirentes, considerados conforme a la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. 6) Algún adquirente o miembro de su unidad familiar tiene minusvalía igual o superior al 33%. 7) El adquirente es titular de Libro de Familia Numerosa expedido por la Administración competente. 8) Unidad familiar formada únicamente por la madre o el padre y los hijos, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. 9) No han de transcurrir más de cuatro meses entre la fecha del contrato de adquisición y la de esta solicitud de visado de contrato a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda. 10) Ayuda estatal directa a la entrada establecida en el artículo 21.3.b) del Real Decreto 1186/98, en la redacción dada por el Real Decreto 115/2001. 11) Adquisición de vivienda que no cumple las condiciones de Primer Acceso a la vivienda en propiedad establecidas en el artículo 19 del Real Decreto 1/2002.- La financiación cualificada es un Préstamo cualificado SIN subsidiación . 12) Préstamo cualificado con la subsidiación de las cuotas establecida en el primer párrafo del artículo 18.1 del Real Decreto 1/2002 y Ayudas estatales directas a la entrada Básica y Especial establecidas en el artículo 19 del citado Real Decreto. 13) Préstamo cualificado con la subsidiación de las cuotas establecida en el tercer párrafo del artículo 18.1 del Real Decreto 1/2002 y Ayuda estatal directa a la entrada Especial establecidas en el artículo 19 del citado Real Decreto. | | | | | |
| FECHA Y FIRMA En de de 200... <small>(Reservado para el Registrador)</small> | | | | | |

| | |
|---|--|
| DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD VPU | |
| <input type="checkbox"/> A | - Fotocopia del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) de los adquirentes de la vivienda. |
| <input type="checkbox"/> B | - Fotocopia del Libro de Familia, en los supuestos de ser titular del mismo. |
| <input type="checkbox"/> C | - Certificación(es) de la(s) Delegación(es) de Hacienda correspondiente(s) de la base o bases imponibles, 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, sea inmediatamente anterior al momento en que se solicita el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada. |
| <input type="checkbox"/> D | - Copia o fotocopia, debidamente compulsada o autenticada, de la declaración y documentos de ingreso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los compradores, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación, sea anterior al momento de solicitar la financiación cualificada. |
| <input type="checkbox"/> E | - En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté exento de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y no figurase en ninguna otra declaración del citado Impuesto, deberá presentar certificación negativa de Hacienda y declaración responsable de ingresos familiares, adjuntando los justificantes correspondientes (Cumplimentar modelo V-2). |
| <input type="checkbox"/> F | - En el caso de trabajadores por cuenta propia (con actividades empresariales, profesionales, artísticas, agrarias, etc.): certificación de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, de la Agencia Tributaria de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y, en su caso, del Avuntamiento del pago del Impuesto sobre Actividades Económicas. |
| <input type="checkbox"/> G | - Documentos acreditativos de que algún miembro de la unidad familiar tiene minusvalía igual o superior al 33% (Certificación de la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales, Certificado de percibir pensión de invalidez permanente absoluta o gran invalidez, etc.), en el supuesto de que se diera esta circunstancia. |
| <input type="checkbox"/> H | - Nota simple del Registro de la Propiedad, completa, de la finca objeto de la adquisición (Fotocopia de las hojas del Registro de la finca con todas sus inscripciones). |
| <input type="checkbox"/> I | - DOS ejemplares del contrato de compraventa o adjudicación, o de opción de compra, debidamente firmados por las partes contratantes. O dos copias simples de la Escritura Pública de compra o adjudicación, en el supuesto de que ésta se hubiera otorgado ante Notario, con las cláusulas obligatorias. |
| <input type="checkbox"/> J | - Declaración jurada o promesa de no ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de Protección Pública, ni sobre otra vivienda libre en el mismo municipio en que se sitúa la vivienda para cuya adquisición se solicita esta ayuda. (Cumplimentar modelo V-1). |
| <input type="checkbox"/> K | - Si es propietario o usufructuario de alguna otra vivienda, fotocopia de la escritura pública de adquisición de la misma y certificación del valor de la misma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales emitido por el Servicio de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda. |
| <input type="checkbox"/> L | - Fotocopia de la Escritura Pública de compraventa, donación, etc..., de la vivienda adquirida otorgada en su día a favor del vendedor, si ello es posible (en el caso de segundas o posteriores transmisiones). |
| <input type="checkbox"/> M | - Planos acotados de la vivienda y anejos vinculados, preferentemente a escala 1:50, con las superficies útiles de las mismas (determinadas de la forma prevista en la normativa de Viviendas de Protección Pública). En el plano se indicará la denominación, cotas y superficies útiles de las distintas piezas de que consta la vivienda. |
| <input type="checkbox"/> N | - Otros: si es 1ª transmisión, fotocopia de la Cédula de Habitabilidad, Licencia de 1ª ocupación o Certificación de Fin de Obra. |
| <input type="checkbox"/> O | - Último recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (contribución) de la vivienda adquirida o, en su defecto, certificado catastral de la Gerencia Territorial del Catastro. |
| <input type="checkbox"/> P | - Fotocopia del Libro o Título de Familia Numerosa, expedido por la Comunidad Autónoma. |
| NOTA: Los documentos "A", "C", "D", "H", "I", "J", "M" y "O", marcados con una X se presentarán siempre. De los restantes, sólo aquellos que procedan según la situación o circunstancias que se den en los adquirentes. | |

| | | | | | |
|---|--|---|--|------------------------------|--|
|  GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO Y VIVIENDA | | SOLICITUD DE CALIFICACION PROVISIONAL DE REHABILITACION PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 | | RH-1 Nº Expediente | |
| DATOS DEL SOLICITANTE | | | | | |
| Apellidos y Nombre: | | | | D.N.I. ó N.I.F.: | |
| Calle, Plaza ó Avenida (Nombre de la vía pública): | | | | | |
| Localidad: | | Municipio: | | Código Postal: | |
| En su condición de: | | O en representación de: | | Teléfono: | |
| DATOS DE LA VIVIENDA O EDIFICIO A REHABILITAR | | | | | |
| Calle, Plaza ó Avenida (Nombre de la vía pública): | | | | | |
| Localidad: | | Municipio: | | Código Postal: | |
| Referencia catastral de la vivienda (ver recibo de la contribución): | | | | | |
| Las actuaciones de rehabilitación afectan a (indicar número de actuaciones): <input type="checkbox"/> Nº de edificios <input type="checkbox"/> Nº de viviendas totales <input type="checkbox"/> Nº de locales comerciales <input type="checkbox"/> Nº de anejos, garajes, trasteros <input type="checkbox"/> Vivienda privativa (piso) <input type="checkbox"/> Vivienda Unifamiliar anclada <input type="checkbox"/> Vivienda Unifamiliar adosada | | | | | |
| El destino final de la vivienda es (marque una X) <input type="checkbox"/> Uso propio <input type="checkbox"/> Arrendamiento Año de construcción: | | | | | |
| El que suscribe, cuyos datos figuran en la cabecera, a efectos de beneficiarse de las ayudas económicas previstas en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y Decreto del Gobierno de Cantabria 66/2002, de 6 de junio, y Ordenes que lo desarrollan, DECLARA bajo juramento, o PROMETE: | | | | | |
| a) - Que se compromete a destinar la vivienda objeto de las ayudas a residencia habitual y permanente en el plazo establecido en la legislación vigente. b) - Que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. c) - Que conoce que la falsedad de esta declaración dará lugar a la incoación de expediente sancionador, previsto en las normas legales reguladoras de las viviendas de protección oficial, por falta grave, con independencia de las demás responsabilidades de otro orden que procedan. Por consiguiente, <input type="checkbox"/> crea(n) reunir los requisitos exigidos en la normativa arriba mencionada, según acredita con la documentación adjunta que se reseña al dorso, y comprometiéndose además a presentar cualquier otra documentación que le sea requerida a efectos de justificar su cumplimiento. | | | | | |
| SOLICITA: Le sea concedida a las citadas actuaciones la Calificación Provisional de Rehabilitación acogida al Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y Decreto del Gobierno de Cantabria 66/2002 de 6 de junio y Ordenes que lo desarrollan. | | | | | |
| En caso de tener que elegir las ayudas por el tipo de rehabilitación a realizar, el orden de preferencia es: <input type="checkbox"/> Préstamo cualificado o subsidiado. <input type="checkbox"/> Subvención personal (Consultar hoja informativa) | | | | | |
| FECHA Y FIRMA En de de 200... <small>(Reservado para el Registrador)</small> | | | | | |

| DOCUMENTOS QUE SE ACOMPANAN A LA SOLICITUD RH-1 | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A | - Fotocopia del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) de los solicitantes (si es matrimonio, de los dos). |
| <input type="checkbox"/> B | * En su caso, el presidente de la comunidad de propietarios o representante, acreditará su representación. - Fotocopia del acuerdo de la comunidad para la realización de las obras y relación de propietarios con indicación de la cantidad que les corresponde pagar del presupuesto (relación en modelo RH-4). |
| <input checked="" type="checkbox"/> C | * Tasas: 0,07% del presupuesto (según resguardo que se facilitará a la presentación de la solicitud.) |
| <input type="checkbox"/> D | * Fotografía identificativa de la fachada del edificio donde se encuentre(n) la(s) vivienda(s) a rehabilitar así como de las zonas donde se proyecte la rehabilitación (Tamaño mínimo 10 x 15 en color). |
| <input type="checkbox"/> E | * Memoria-Resumen (Cumplimentar modelo RH-2) |
| <input type="checkbox"/> F | - Fotocopia completa de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar, debidamente sellada(s), correspondiente(s) al período impositivo inmediatamente anterior al momento de solicitar la ayuda. |
| <input type="checkbox"/> G | - En caso de que algún miembro de la unidad familiar obtenga ingresos y esté EXENTO de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y no figure en ninguna otra declaración del citado impuesto , deberá presentar certificación negativa de la Agencia Tributaria (Hacienda), así como declaración jurada de los ingresos obtenidos (Cumplimentar modelo RH-3, acompañando los justificantes requeridos en el mismo). |
| <input type="checkbox"/> H | - Certificación de la Agencia Tributaria (Hacienda) de la cuantía de la base o bases imponibles del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior a esta solicitud, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar, o persona individual no integrada en ésta. |
| <input type="checkbox"/> I | - En el caso de trabajadores por cuenta propia (con actividades empresariales, profesionales, artísticas, agrarias, etc.), certificación de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente de pago con la Seguridad Social. |
| <input type="checkbox"/> J | * Presupuesto de las obras, desglosado por unidad de obra, con mediciones, precios unitarios e IVA de contratista o técnico correspondiente cuando precisen dirección facultativa a la vista de la importancia y responsabilidad de las obras a ejecutar. |
| <input type="checkbox"/> K | - De tratarse de ampliación o modificación de tabiques no resistentes, deberá reflejarse el estado actual y previsto una vez realizadas las obras, en planos a escala 1:50 acotados de la vivienda, con indicación del uso a que se destinan los huecos y su superficie útil. |
| <input type="checkbox"/> L | * Fotocopia de la licencia municipal de obras o justificante de su solicitud. |
| <input type="checkbox"/> M | - Certificado municipal de empadronamiento y domicilio en la vivienda a rehabilitar del matrimonio o persona individual, en cada caso, (obligatorio de presentar al finalizar las obras si la vivienda no está habitable en el momento de presentar esta solicitud), que deberá coincidir con el domicilio fiscal. |
| <input type="checkbox"/> N | - Fotocopia de la escritura pública de propiedad. En el caso de que el solicitante sea inquilino, usuario, o que la vivienda sea de varios propietarios, autorización del propietario o propietarios para realizar las obras. |
| <input type="checkbox"/> O | - Facturas de las obras realizadas. |
| <input type="checkbox"/> P | - Certificado de acreditación de la condición de familia numerosa. |
| NOTA: Los documentos "A", "C", "D", "E", "F", "H", "J", "L", "M", "N" y "O", marcados con una "X" se presentarán siempre ; y de los restantes, aquellos que procedan según la situación o circunstancias que se den. Siendo obligatorio presentar de forma conjunta para las comunidades de propietarios los documentos "B", "C", "D", "E", "J" y "L", marcados con un "*". | |
| INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR LA SOLICITUD RH-1 | |
| <input type="checkbox"/> 1 | Cualquier cambio de domicilio deberá comunicarse a este Organismo, asumiendo el solicitante la responsabilidad si por incumplimiento se perjudica la tramitación del expediente. |
| <input type="checkbox"/> 2 | Propietario, inquilino, cedido, etc.... |
| <input type="checkbox"/> 3 | Comunidad de vecinos, Comunidad de propietarios, etc.... |
| <input type="checkbox"/> 4 | Es conveniente señalar el número de teléfono de contacto (domicilio, trabajo, familiar, vecino, etc....) |

02/7374

2. AUTORIDADES Y PERSONAL

2.2 CURSOS, OPOSICIONES Y CONCURSOS

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA

Orden de 23 de mayo de 2002, por la que se convoca la provisión, mediante el sistema de libre designación, del puesto de trabajo número 1.851, «Jefe de Servicio de Tributos», de la Consejería de Economía y Hacienda, reservado a funcionarios de carrera.

Convocatoria 2002/9.

Visto lo dispuesto en el Real Decreto 364/1995, de 10 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado, de aplicación supletoria al ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 4/1993, de 10 de marzo, de la Función Pública y concordante con lo previsto en la Ley 23/1988, de 28 de Julio, de Modificaciones de la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública.

Cumplidos los trámites previstos en la Ley 9/1987, de 17 de Junio, de Organos de Representación, Determinación de las Condiciones de Trabajo y Participación del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, modificada por la Ley 7/1990, de 19 de Julio, sobre negociación colectiva y participación en la determinación de las condiciones de trabajo de los empleados públicos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.n) de la Ley 4/1993, de 10 de marzo, de la Función Pública de la Administración de la Diputación Regional de Cantabria.

DISPONGO

Convocar la provisión, por el sistema de libre designación, del puesto de trabajo que se relaciona en el Anexo I, con arreglo a las siguientes

BASES

Primera.-Podrán tomar parte en este procedimiento los funcionarios de carrera de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria o de cualesquiera otras Administraciones Públicas, que reúnan los requisitos establecidos para el desempeño del puesto de trabajo objeto de esta convocatoria.

Segunda.-Las solicitudes, dirigidas al consejero de Presidencia, se presentarán ajustadas al modelo que figura como Anexo II, en el Registro General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria (calle Casimiro Sainz, 4, 39003, Santander) o serán enviadas por cualquiera de los procedimientos que establece el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde el siguiente a la última publicación de esta convocatoria, ya sea en el BOC o en el BOE.

Tercera.-Junto con la solicitud, los aspirantes acompañarán su curriculum vitae, en el que consten títulos académicos, años de servicio, puestos de trabajo desempeñados y otros méritos que deseen poner de manifiesto. Asimismo, harán constar detalladamente las características del puesto que vinieran desempeñando. Los méritos alegados por los concursantes que no consten en sus expedientes deberán ser acreditados mediante documentos originales o compulsados.

Cuarta.-Se podrá convocar, si se estimara conveniente, a los aspirantes para la celebración de entrevistas personales que permitan deducir sus aptitudes para el desempeño del puesto de trabajo solicitado.

Quinta.-Los nombramientos de Libre Designación requerirán el informe previo del titular del centro, organismo o unidad a que figure adscrito el puesto convocado. Si fueran a recaer en un funcionario destinado en otro centro o unidad, requerirán el informe previo del titular del mismo. De no emitirse en el plazo de quince días naturales se considerará favorable.

Sexta.-La presente convocatoria, se resolverá mediante Resolución del Consejero de Economía y Hacienda, que será publicada en el BOC, en el plazo máximo de un mes contado desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes, que podrá ser prorrogado hasta un mes más. No podrá declararse desierto el puesto convocado por este sistema, salvo excepción motivada, cuando los participantes reúnan los requisitos indispensables para su desempeño.

Séptima.-El plazo de toma de posesión del nuevo destino obtenido será de tres días hábiles si radica en la misma localidad, o de un mes si radica en localidad distinta o si se trata de reingreso al servicio activo.

El plazo de toma de posesión empezará a contarse a partir del día siguiente al del cese, que deberá efectuarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de la correspondiente resolución del procedimiento en el BOC. Si la resolución comporta el reingreso al servicio activo, el plazo de toma de posesión deberá computarse desde dicha publicación.

El cómputo de los plazos posesorios se iniciará cuando finalicen los permisos y licencias que en su caso hayan sido concedidos a los interesados, salvo que por causas justificadas el órgano convocante pueda suspender el disfrute de los mismos.