

# I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

**17444 Decreto N.º 76/1998, de 17 de diciembre de 1998 por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 1998-2001.**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución determina la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar una vivienda digna y adecuada.

La nueva política de vivienda debe ser consciente y por ello abarcar, por su relevancia, tanto aspectos sociales como potenciadores de un sector económico tan importante como es la vivienda. Política de Vivienda que, para su mayor eficacia, exige la acción coordinada de las Comunidades Autónomas y del Estado, desde los ámbitos competenciales respectivos.

La actual mejora y estabilidad de la situación económica, tanto desde el punto de vista de la renta disponible de las familias que pretenden acceder a una vivienda, como la bajada sostenida de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, hasta límites no conocidos en España y acordes con los criterios de convergencia de la Unión Europea, obligan a reconsiderar y dar un giro a la actual política de vivienda.

El Estado sobre esta base, y en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 149.1.11º y 13º de la Constitución, referidos a la ordenación del crédito y a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, establece, mediante el Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, el marco y las condiciones generales de financiación del Plan de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1998-2001.

El nuevo marco establecido por el Estado para el periodo 1998 - 2001, como señala la propia Exposición de Motivos del Real Decreto 1.186/98 de 12 de junio, pretende alcanzar las siguientes finalidades:

a) Mejorar la estructura del mercado de la vivienda, facilitando a las familias con ingresos medios y bajos el acceso a la primera vivienda en propiedad; aumentando la vivienda en alquiler; estimulando la actividad rehabilitadora del parque residencial existente; propiciando la generación del suelo urbanizado con repercusiones moderadas en el precio final de nuevas viviendas.

b) Contribuir a garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el subsector vivienda.

Asimismo, destacar la introducción de nuevos grados de flexibilidad en cuanto a la adaptación del Plan a cada uno de los territorios autonómicos, que posibilitan una participación activa de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla en la configuración y gestión de este nuevo Plan.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de

Autonomía, y en el marco establecido por el Estado, afronta el Plan de Vivienda y Suelo, adaptándolo a la identidad y realidad económica de la Región de Murcia.

La conjunción de esfuerzos de ambas Administraciones Públicas se plasma en el Convenio de 24 de noviembre de 1998, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, en el que se fijan para cada programa anual las actuaciones protegidas del Plan Regional de Vivienda y Suelo para el periodo 1998-2001.

El diseño del conjunto de medidas y acciones que van a configurar este Plan Regional de Vivienda, parte de recoger con especial cuidado el concepto de eficiencia en la aplicación de los cuantiosos recursos presupuestarios, que el mismo suponen.

Por ello, el principio básico inspirador de este nuevo Plan es acentuar los aspectos redistributivos y solidarios de la política de vivienda, a cuyo fin se destinarán y concentrarán las ayudas económicas en los sectores de menos ingresos y en los momentos en que tales ayudas sean más necesarias.

Partiendo de estos enunciados, el Gobierno Regional pretende alcanzar los siguientes objetivos primordiales:

1.- Aumentar la oferta de viviendas protegidas.

2.- Favorecer y apoyar el acceso a la vivienda de los colectivos más necesitados.

3.- Estructurar un sistema de ayudas que sea complementario a las condiciones del mercado hipotecario y que permita una mejor optimización de la financiación establecida por el Estado.

4.- Potenciar el crecimiento sostenido de la actividad del sector de la construcción en la Región de Murcia.

5.- Establecer una mejor definición en aras de una mayor agilidad en los procedimientos de las distintas actuaciones protegidas.

## DISPONGO

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Sección I

#### Ámbito de aplicación

#### Artículo 1.- Objeto.

1.- El presente Decreto tiene por objeto regular los procedimientos de declaración o calificación de las distintas actuaciones protegidas en materia de promoción privada de vivienda y suelo, y el de visado de contratos de adquisición de otras viviendas a precio protegido, determinadas en el Convenio de fecha 24 de noviembre de 1998, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio Fomento.

Asimismo, se establecen las ayudas públicas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y la regulación y gestión de la financiación y ayudas económicas directas previstas en el Real Decreto 1186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

#### Artículo 2.- Actuaciones protegidas.

1.- Se considerarán actuaciones protegidas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en el marco de los programas anuales fijados en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la

Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, de fecha 24 de noviembre de 1998, las siguientes:

a) La adquisición y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, incluidas las adquiridas y promovidas para uso propio en las áreas singulares.

b) La adquisición y promoción para uso propio de viviendas de Protección Oficial de régimen general de nueva construcción.

c) La adquisición de otras viviendas a precio protegido.

2.- Se entenderán protegidas a los efectos de la financiación y ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, las actuaciones fijadas para cada programa anual en el Convenio, y en concreto:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de Protección Oficial de nueva construcción, así como la adquisición de dichas viviendas, no calificadas de promoción pública.

b) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, así como la adquisición de dichas viviendas, no declaradas de promoción pública.

c) La adquisición de otras viviendas ya construidas.

d) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo.

e) La promoción para cesión en arrendamiento de alojamientos para grupos específicos declarados protegidos por la Comunidad Autónoma, de conformidad con el artículo 1.2 del Real Decreto 1.186/98, de 12 junio.

#### **Artículo 3.- Áreas singulares.**

A los efectos del presente Decreto se configuran como áreas singulares determinadas zonas de los cascos urbanos consolidados de Cartagena, Lorca y Murcia, delimitados cartográficamente por los citados Ayuntamientos y la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

#### **Artículo 4.- Ámbito de las actuaciones protegidas.**

A los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto se entiende por:

1.- Vivienda de Protección Pública:

Son viviendas de Protección Pública de nueva construcción, las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma y las calificadas de Protección Oficial, que se destinen a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 millones de pesetas corregidos, en concreto:

a) Vivienda declarada protegida por la Comunidad Autónoma:

Son viviendas protegidas las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, excepto cuando se trate de familia numerosa; cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones que le son aplicables y sean declaradas como viviendas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según el procedimiento establecido en la Sección I del Capítulo III del presente Decreto.

b) Vivienda calificada de Protección Oficial:

Son viviendas de Protección Oficial, las viviendas definidas en el artículo 1 del Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre.

Sólo podrán calificarse como viviendas de Protección Oficial en régimen especial aquellas cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados, o de 90 si la vivienda está reservada a una familia numerosa y vayan destinadas a adquirentes cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 millones corregidos y que no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad o que, teniéndola, sus titulares no dispongan del uso y disfrute de la misma, o de su uso por sentencia judicial de separación o divorcio.

2.- Adquisición de otras viviendas a precio protegido.

1.- Se considera igualmente actuación protegida, la adquisición de otras viviendas a precio protegido, que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y que se realice a título oneroso por adquirentes cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 millones de pesetas corregidos, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de una segunda o posterior transmisión de la vivienda.

b) Viviendas libres de nueva construcción, cuando hayan transcurrido como mínimo dos años entre el certificado final de obra y la fecha del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

c) Viviendas con régimen de protección pública que hubiesen estado destinadas a alquiler, cuando la transmisión tenga lugar, transcurridos al menos, cinco años desde la declaración o calificación definitiva, salvo que la normativa de aplicación exija un plazo superior.

d) Cuando se trate de viviendas libres resultantes de actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios a que se refiere el artículo 34 del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio.

2.- A los efectos del presente Decreto, se entiende por segunda o posterior transmisión, la realizada transcurrido al menos dos años desde su terminación o adquisición.

#### **Artículo 5.- Ámbito material.**

1.- La Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, a través de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, declarará o calificará como actuación protegida la promoción privada y la adquisición de vivienda y suelo, que reúna los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001.

2.- La Declaración o Calificación de actuación protegida de vivienda de protección pública de nueva construcción y de suelo, así como los visados de los contratos de compraventa de otras viviendas a precio protegido, posibilitarán el acceso a los préstamos cualificados previstos en el R.D. 1.186/98 de 12 de junio.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda no podrá declarar, calificar ni visar anualmente un número de actuaciones protegidas superior al 105% de las establecidas en el Convenio de fecha 24 noviembre de 1998, suscrito entre la Comunidad Autónoma de Murcia y el Ministerio de Fomento, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Primera del mismo.

3.- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda reconocerá y otorgará las ayudas económicas directas reguladas en el citado Real Decreto con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, según los requisitos y procedimientos establecidos en el presente Decreto y con arreglo a los distintos programas anuales de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio.

4.- Asimismo y con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda reconocerá y otorgará subvenciones personales a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas declaradas protegidas o calificadas de Protección Oficial en régimen general, y de otras viviendas a precio protegido, con arreglo a los distintos programas de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio

#### **Artículo 6. Ámbito temporal y territorial**

1.- Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación en los términos establecidos en el artículo anterior a las actuaciones protegidas cuyas solicitudes de Declaración o Calificación Provisional y de visado de contrato privado o escritura pública de compraventa, se formulen entre la fecha de entrada en vigor de esta disposición normativa y el 31 de diciembre del 2001, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio y de este Decreto.

2.- Las ayudas económicas previstas en el presente Decreto, tendrán por destinatarios a los adquirentes, adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas de vivienda y suelo, ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

### **Sección II**

#### **Requisitos generales para la obtención de la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1.186/98, y las subvenciones reguladas en el presente Decreto**

##### **Artículo 7. Requisitos generales del solicitante**

Sin perjuicio de las condiciones establecidas para acceder a la financiación cualificada en el artículo 3 del R.D. 1.186/98, de 12 de junio, serán requisitos para acceder a los distintos tipos de ayudas económicas directas, incluidas las subvenciones que con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma regula el presente Decreto, los siguientes:

1.- Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y los adquirentes de otras viviendas a precio protegido, para tener derecho a subsidiación del préstamo cualificado y subvención, deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos íntegros mínimos anuales sean iguales o superiores a un millón de pesetas.

Las personas físicas beneficiarias de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas declaradas protegidas y de otras viviendas a precio protegido, deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 3'5 millones de pesetas corregidos y de 2'5 millones de pesetas corregidos si se trata de viviendas de protección oficial de régimen general.

En ambos casos, los ingresos deberán proceder como mínimo, en un 70 por ciento de rentas del trabajo, de actividades profesionales y artísticas, de clases pasivas, de pensiones, incluidas las de alimentos o de otros subsidios legalmente reconocidos.

Los ingresos familiares máximos, tanto para acceder a la financiación cualificada como a las subvenciones reguladas en

este Decreto, serán corregidos con arreglo a lo establecido en el artículo 9, y vendrán referidos al periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, sea inmediatamente anterior al momento de su solicitud.

En el supuesto de que los solicitantes de ayudas accedan por primera vez al mercado laboral, deberán acreditar y referir sus ingresos íntegros mínimos, iguales o superiores a un millón de pesetas, al año en que realicen la solicitud de ayudas.

2.- Que el adquirente, adjudicatario, o promotor de estas actuaciones protegidas, se encuentre al corriente de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la seguridad social.

3.- Que los solicitantes no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean de una vivienda libre en la misma localidad y Área geográfica en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor catastral de la vivienda libre exceda del 40 por ciento del precio de aquélla si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o el 20 por ciento si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente.

No obstante, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar las anteriores restricciones cuando, siendo titular de otra vivienda, el solicitante se hallase en alguna de las siguientes circunstancias: realojos urbanísticos, vivienda carente de condiciones mínimas de habitabilidad o inadecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.

A los solos efectos de lo dispuesto en este Decreto, se entenderá que hay inadecuación cuando la superficie útil de la vivienda, en metros cuadrados, no exceda de multiplicar por diez el número de miembros de la unidad familiar.

Cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, los solicitantes no podrán tener o haber tenido anteriormente vivienda en propiedad, salvo que teniéndola no dispongan del uso y disfrute, excepto cuando la falta de disposición de la vivienda se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/64 de 11 de junio de arrendamientos urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hayan sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial.

##### **Artículo 8.- Requisitos generales de la actuación.**

Serán requisitos para acceder a la financiación cualificada y a las subvenciones reguladas en el presente Decreto, sin perjuicio de las condiciones generales establecidas en el Real Decreto 1.186/98 que sean de aplicación a cada una de las actuaciones protegidas, los siguientes:

1.- Que se solicite para la adquisición o adjudicación de una única vivienda, salvo en los supuestos de familia numerosa.

2.- Que la vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio, se destine a domicilio habitual o permanente del beneficiario de las ayudas, dentro del plazo de tres meses

desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes, que será de tres meses desde el retorno.

3.- Sólo será objeto de ayuda la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas de protección pública y la adquisición de otras viviendas a precio protegido, cuya superficie útil no exceda de los límites establecidos para cada actuación protegida.

4.- En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión la venta de las viviendas de protección pública así adquiridas, efectuada por el cedente del solar a favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo cualificado, los adquirentes en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

5.- Para poder acceder a estas ayudas el precio máximo de renta y venta de las distintas actuaciones protegidas será, el que se establece para cada línea de actuación.

6.- Que para la obtención de subvención, la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de vivienda de protección pública o la adquisición de una vivienda a precio protegido, esté financiada mediante préstamo cualificado de acuerdo con el R.D. 1.186/98, de 12 de junio.

**Artículo 9. Ingresos familiares máximos.**

A los efectos de la obtención de financiación cualificada y de subvenciones reguladas en el presente Decreto, los ingresos máximos, vendrán referidos a los ingresos familiares corregidos que se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del R.D. 1186/98 de 12 de junio, sobre financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Los coeficientes multiplicativos correctores se fijan en función del área geográfica en donde se ubica la actuación (coeficiente "T") y en función de la relación entre el número de miembros que componen la unidad familiar y el número de perceptores de renta (coeficiente "N").

En base a los mismos:

Área Geográfica	Coeficiente "T" Tamaño Municipio	Nº Miembros de la Unidad Familiar	Perceptores Coeficiente "N»	
1ª	0'87	Hasta 2	1	1'05
			2	1'00
		3 y 4	1	0'95
			2	0'90
		5 o +	1	0'86
			2	0'83
2ª	0'90	Hasta 2	1	1'05
			2	1'00
		3 y 4	1	0'95
			2	0'90
		5 o +	1	0'86
			2	0'83
3ª	1'00	Hasta 2	1	1'05
			2	1'00
		3 y 4	1	0'95
			2	0'90
		5 o +	1	0'86
			2	0'83

**Artículo 10. Deberes de información.**

A los efectos de dar a conocer el número máximo de actuaciones que en cada momento puedan ser objeto de

Declaración o Calificación como actuación protegida de materia de vivienda de protección pública, y suelo, así como de visado de contrato de otras viviendas a precio protegido, de forma permanente y actualizada quedarán expuestas en el tablón de anuncios de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda y en el de la Oficina de Información de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, las relaciones de actuaciones no consumidas que resten para cada año del cuatrienio.

De la existencia de estas ayudas se dará semestralmente conocimiento individualizado por tipo de actuación para su difusión a los Ayuntamientos, Asociaciones de Promotores y Constructores, a los Agentes Urbanizadores y Asociación de Consumidores y Usuarios.

**CAPÍTULO II**

**AYUDAS A LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.**

**Sección I  
Subvenciones.**

**Artículo 11. Finalidad.**

1.- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda reconocerá y otorgará subvenciones a fondo perdido a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de nueva construcción de protección pública y de otras viviendas a precio protegido, que hayan obtenido préstamo cualificado y reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186/98.

2.- Las subvenciones irán destinadas a disminuir el esfuerzo inicial de los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas, siendo éste la diferencia entre el precio de la vivienda en contrato, descontado el de los anejos, estén o no vinculados, y la cuantía de préstamo cualificado que corresponda a la vivienda y que figure en el contrato de compraventa o adjudicación.

Cuando se trate tanto de subrogación en el préstamo al promotor, como de préstamo directo a adquirente o adjudicatario o a promotor individual para uso propio, la cuantía del préstamo cualificado, a los efectos del cálculo de la subvención será de al menos el 80 por ciento del precio fijado en el contrato privado o en la escritura pública de compraventa o adjudicación, o el que conste en escritura de declaración de obra nueva.

3.- La subvención a fondo perdido, con cargo tanto a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma como a los del Estado, tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio de la vivienda realizada al promotor por el comprador, cuando así lo autorice éste.

**Sección II.  
Modalidades y cuantía.**

**Artículo 12. Subvenciones a las viviendas declaradas protegidas de nueva construcción.**

1.- La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el número previsto en el Convenio Marco de fecha 24 de noviembre de 1998 para cada tramo de ingresos y circunstancias familiares, será equivalente al

siguiente porcentaje calculado sobre la parte del precio no financiado a través del préstamo cualificado:

A) En función de los ingresos y número de miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Del 15 por ciento en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a 1 millón de pesetas e inferiores o iguales a 2,5 millones de pesetas corregidos.

b) Del 10 por ciento en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 millones de pesetas corregidos e inferiores o iguales a 3,5 de pesetas corregidos.

B) Si la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio se efectúa en área singular, la subvención que corresponda según el apartado anterior, se incrementará en 5 puntos porcentuales.

C) En función de otras circunstancias familiares, una subvención adicional:

a) Del 10 por ciento cuando los perceptores de ingresos de la unidad familiar solicitante de la subvención acrediten alguna de estas circunstancias:

- Edades inferiores o iguales a 30 años, o igual o superior a 65 años.

- Depósito en cuenta vivienda, en las condiciones fijadas en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186 /98, de 12 junio.

- Una discapacidad de al menos el 33 %, de algún miembro de la unidad familiar

b) Del 15 por ciento cuando concurren en la unidad familiar solicitante de la subvención al menos dos de estas circunstancias.

2.- Cuando se trate de unidades familiares o beneficiarios no integrados en unidades familiares, que no constituyan familia numerosa, los porcentajes fijados en los apartados A), B) y C), se aplicarán considerando como máximo 70 m<sup>2</sup> de superficie útil, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda fuese superior.

3.- A los efectos del cálculo de las subvenciones para adquisición, adjudicación y para las viviendas promovidas para uso propio en las áreas singulares, el precio máximo de referencia será el establecido para el Área 1ª con carácter general, con independencia del que le pudiera corresponder.

### **Artículo 13. Subvenciones a las viviendas de protección oficial de régimen general.**

1.- La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el número previsto en el Convenio Marco de fecha 24 de noviembre 1998 para cada tramo de ingresos y circunstancias familiares, será equivalente al siguiente porcentaje calculado sobre la parte del precio no financiado a través del préstamo cualificado:

A) En función de los ingresos y número de miembros de la unidad familiar del solicitante:

- Del 10 por ciento en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a 1 millón de pesetas e inferiores o iguales a 2,5 millones de pesetas corregidos.

B) En función de otras circunstancias familiares, una subvención adicional:

a) Del 5 por ciento cuando los perceptores de ingresos de la unidad familiar solicitante de la subvención acrediten alguna de estas circunstancias:

- Edades inferiores o iguales a 30 años, o igual o superior a 65 años.

- Depósito en cuenta vivienda, en las condiciones fijadas en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186 /98, de 12 junio.

- Una discapacidad de al menos el 33 % de algún miembro de la unidad familiar.

b) Del 10 por ciento cuando concurren en la unidad familiar solicitante de la subvención al menos dos de estas circunstancias.

2.- Cuando se trate de unidades familiares o beneficiarios no integrados en unidades familiares, que no constituyan familia numerosa, los porcentajes fijados en los apartados A) y B), se aplicarán considerando como máximo 70 m<sup>2</sup> de superficie útil, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda fuese superior.

### **Artículo 14.- Subvenciones a otras viviendas a precio protegido.**

1.- La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el número previsto en el Convenio Marco de fecha 24 de noviembre de 1998 para cada tramo de ingresos y circunstancias familiares, será equivalente al siguiente porcentaje calculado sobre la parte del precio no financiado a través del préstamo cualificado:

I.- Para la adquisición de vivienda ya construida:

A) En función de los ingresos y número de miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Del 25 por ciento en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a 1 millón de pesetas e inferiores o iguales a 2,5 millones de pesetas corregidos.

b) Del 15 por ciento en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 millones de pesetas corregidos e inferiores o iguales a 3,5 de pesetas corregidos.

B) En función de otras circunstancias familiares, una subvención adicional:

a) Del 10 por ciento cuando los perceptores de ingresos de la unidad familiar solicitante de la subvención acrediten alguna de estas circunstancias:

- Edades inferiores o iguales a 30 años, o igual o superior a 65 años.

- Depósito en cuenta vivienda, en las condiciones fijadas en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186 /98, de 12 junio.

- Una discapacidad de al menos el 33 % de algún miembro de la unidad familiar.

b) Del 15 por ciento cuando concurren en la unidad familiar solicitante de la subvención al menos dos de estas circunstancias.

Cuando se trate de unidades familiares o beneficiarios no integrados en unidades familiares, que no constituyan familia numerosa, los porcentajes fijados en los apartados A) y B), se aplicarán considerando como máximo 70 m<sup>2</sup> de superficie útil, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda fuese superior.

II.- Para la adquisición en primera transmisión de viviendas libres de nueva construcción con un mínimo dos años, las modalidades y cuantía de las subvenciones serán las establecidas en el artículo 12.

2.- Estos porcentajes se aplicarán sobre la diferencia entre el precio de la vivienda que figure en el contrato visado de compraventa y la cuantía de préstamo máximo que le corresponda.

### CAPITULO III

#### PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN O CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y DE VISADO DE OTRAS VIVIENDAS A PRECIO PROTEGIDO.

##### Sección I

##### Procedimiento para la declaración de vivienda protegida de nueva construcción

##### **Artículo 15.- Solicitud de Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.**

A la solicitud de Declaración Provisional deberán acompañarse los siguientes documentos:

- a) Proyecto básico, acompañado de memoria de calidades.
- b) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.
- c) Licencia municipal de obras o si no la tuviere, certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos.
- d) Certificado municipal de dotación de los servicios urbanísticos de los que disponga el terreno y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable, indicando el área geográfica en que se ubica la promoción.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
- f) Certificado realizado por técnico competente sobre el estado del solar.

##### **Artículo 16.- Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.**

1.- En la Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberán constar, en todo caso, los extremos siguientes:

- a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento o uso propio).
- b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.
- c) Nombre del Arquitecto redactor del proyecto y de los directores de la obra.
- d) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.
- e) Tipología, número y superficie útil de las viviendas y de los garajes, trasteros, talleres para artesanos y anejos para labradores, ganaderos y pescadores, con especificación, en su caso, de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados.
- f) Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

g) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

- h) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.
- i) Cuantía máxima de los préstamos cualificados.
- k) Plazo para la ejecución de las obras.

2.- El procedimiento de Declaración Provisional, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

3.- El plazo máximo para dictar resolución sobre la solicitud de Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de dos meses a partir de la presentación de la solicitud.

##### **Artículo 17.- Determinación del precio de venta.**

1.- El precio de venta de las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia vendrá determinado, por el valor del solar sumado a los costes de la promoción, y no podrá ser superior al precio máximo por metro cuadrado de superficie útil fijado para cada área geográfica.

2.- Cuando se trate de promociones para uso propio, se estará a lo establecido en el artículo 16.1, d), del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio.

##### **Artículo 18.- Plazo de inicio de las obras.**

1.- Los promotores, una vez obtenida la cédula de Declaración Provisional, deberán acreditar en el plazo de seis meses la concesión de Licencia Municipal de obras y financiación cualificada para la promoción.

2.- Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de terminación del plazo señalado en el párrafo anterior, notificando el promotor su inicio a la Dirección General, en el plazo de los quince días siguientes, acompañando certificación del Arquitecto-Director de la obra.

El plazo anterior podrá prorrogarse a instancia del promotor por causa justificada que tenga su origen en Sentencia judicial o Resolución administrativa.

Si la solicitud de Declaración Provisional se efectúa una vez comenzada la obra, se estará a lo dispuesto en el R.D. 2.076/79, de 20 de julio, modificado por R.D. 1.563/92, de 18 de diciembre.

3.- En caso de incumplimiento de los plazos anteriores, se entenderán decaídos los derechos que la Declaración Provisional concede respecto a la financiación cualificada, archivándose la misma previa declaración de caducidad, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

##### **Artículo 19.- Modificación del Proyecto Básico.**

1.- La solicitud de modificaciones de Proyecto Básico, una vez obtenida la Declaración Provisional, que supongan variaciones del mismo, motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, deberán ir acompañadas para su aprobación, del consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o de una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

2.- Se podrán autorizar por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda las obras de modificación o reforma, que se soliciten con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las obras consistentes en la modificación de calidades con aumento del presupuesto del proyecto aprobado, y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato compraventa.

#### **Artículo 20.- Declaración Definitiva.**

1.- El plazo para solicitar la Declaración Definitiva de las viviendas será de treinta meses a contar desde la concesión de la Declaración Provisional a excepción de las solicitudes de Declaración con obra iniciada o en aquellas en que se hubiera concedido prórroga.

2.- Previamente a la concesión de la Declaración Definitiva, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda tiene la potestad para inspeccionar las obras realizadas con la asistencia, en su caso, de la dirección de la obra, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realmente ejecutadas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establecerán los correspondientes programas de inspección.

3.- El procedimiento de Declaración Definitiva, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

4.- El plazo máximo para la concesión de la Declaración Definitiva de viviendas protegidas será de dos meses contados a partir de la presentación de la solicitud, y contendrá los mismos extremos que prevé el artículo 16 para la Declaración Provisional.

#### **Artículo 21.- Vinculación de anejos.**

En las promociones de viviendas protegidas para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, o cualquiera de los anejos señalados en el artículo 16.1 e) del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, siempre que las ordenanzas municipales así lo exijan, debiendo constar con tal carácter en proyecto y registralmente, sean o no objeto de financiación cualificada.

En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

#### **Artículo 22 - Alojamientos en arrendamiento declarados protegidos para grupos específicos.**

Por Orden de convocatoria de la Consejería de Política Territorial se establecerá el plazo para formular solicitudes de declaración protegida para las actuaciones previstas para cada programa anual, así como las condiciones generales y características de las promociones en régimen de arrendamiento de los alojamientos.

La Declaración de actuación protegida sólo se otorgará a aquellas solicitudes, que reuniendo los requisitos establecidos en la Orden de convocatoria, vayan dirigidas a promover alojamientos a colectivos con características diferenciadas, tales como tercera edad, discapacitados físicos o psíquicos u otros, siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

Los alojamientos declarados protegidos quedarán vinculados al régimen de alquiler durante al menos 25 años desde la formalización del préstamo cualificado.

#### **Artículo 23.- Vinculación al régimen legal de protección.**

La obtención de financiación cualificada para la adquisición, promoción para uso propio o arrendamiento de

viviendas o alojamientos declarados protegidas por la Comunidad, supondrá la vinculación de las mismas al régimen de protección, durante :

a) un periodo de 10 años, cuando el adquirente o promotor para uso propio haya obtenido subsidiación del préstamo cualificado.

b) un periodo de 5 años, cuando el adquirente o promotor para uso propio no haya obtenido subsidiación del préstamo cualificado.

c) un periodo de 10 ó 25 años para la promoción de viviendas en arrendamiento, según sea la duración contratada del plazo de amortización del préstamo.

### **Sección II.**

#### **Procedimiento para la Calificación de Viviendas de Protección Oficial.**

#### **Artículo 24.- Calificación de vivienda de Protección Oficial.**

El procedimiento para la Calificación Provisional y Definitiva de Vivienda de Protección Oficial, en régimen general y especial, se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre.

Sólo podrán formularse solicitudes de calificación provisional de vivienda de protección oficial, en régimen general, hasta el 31 de diciembre de 1998 y con cargo al programa de actuaciones establecido para dicho año en el Convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento.

#### **Artículo 25.- Vinculación de anejos.**

En las promociones de viviendas de protección oficial para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero o cualquiera de los anejos señalados en el artículo 16.1 e) del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, siempre que las ordenanzas municipales así lo exijan, debiendo constar con tal carácter en proyecto y registralmente, sean o no objeto de financiación cualificada.

En ningún caso, tendrán la consideración de local comercial.

### **Sección III.**

Compatibilidad de regímenes legales.

#### **Artículo 26.- Condiciones y supuestos.**

1.- Se podrá otorgar Declaración o Calificación Definitiva en cualquiera de sus regímenes, a las viviendas que en una promoción cumplan con las determinaciones legales, de superficie, calidad y destino que se contemplen en la reglamentación vigente, con independencia de la posible existencia en la misma promoción de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública.

Esta dualidad de regímenes legales en una misma promoción, podrá venir dada:

a) A solicitud del promotor, debidamente motivada, y del adquirente en su caso.

b) De oficio, por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, a consecuencia de la inadecuación de una o varias viviendas de la promoción a las normas reguladoras de las viviendas de protección pública, o con carácter de sanción en virtud de expediente instruido al efecto.

2.- Cuando se autorice por estas razones la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción, esa

dualidad se pondrá en conocimiento de los Organismos Públicos y Entidades financieras que correspondan a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3.- En una misma promoción no podrán coexistir viviendas declaradas protegidas y viviendas calificadas de protección oficial.

Asimismo, no se admitirá en las promociones calificadas de protección oficial en régimen especial, el cambio a régimen general ni a vivienda libre.

4. La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, si en el momento de la solicitud de Declaración o Calificación Provisional se acredita por el promotor mediante opción de compra, precontrato o cualquier otro título legítimo para acceder a la propiedad que el futuro comprador pertenece a una unidad familiar con un número de miembros constitutivo de familia numerosa o, en promociones para uso propio, la unidad familiar del promotor reúne tal condición, podrá autorizar en Declaración o Calificación Provisional un máximo de superficie útil protegida de 120 m<sup>2</sup>, ampliable en 10 m<sup>2</sup> de superficie útil por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco y hasta un máximo de 180 m<sup>2</sup>.

Si en el momento de la solicitud de calificación provisional en régimen especial, se acredita la existencia de familia numerosa conforme a lo establecido en el párrafo anterior, la superficie útil máxima de la vivienda podrá alcanzar hasta 90 m<sup>2</sup>.

#### Sección IV

##### Procedimiento de visado del contrato de compraventa de otras viviendas a precio protegido.

##### Artículo 27.- Documentos a acompañar a la solicitud de visado.

La solicitud de visado del contrato de compraventa de una vivienda a precio protegido de las definidas en el artículo 4.2, se dirigirá al Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, quién será competente para su Resolución.

A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

1.- D.N.I. y N.I.F. de los adquirentes.

2.- Contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente, las siguientes cláusulas:

a) Que la vivienda adquirida se destinará a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la formalización de la escritura pública de compraventa o del retorno en caso de emigrante.

b) Que el comprador no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido financiación cualificada, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado.

c) Que en caso de posteriores transmisiones, el precio de la vivienda y anejos, no podrá superar el precio máximo de venta fijado para las viviendas declaradas protegidas o calificadas de protección oficial, en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad y área geográfica. Este sistema de precio máximo de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Cuando se trate de primera transmisión de vivienda de nueva construcción, al contrato se le adjuntará plano general

del emplazamiento de la vivienda, plano a escala de la vivienda, y relación de materiales y calidades empleados en su construcción, suscrito por las partes contratantes.

3.- La superficie útil de la vivienda se acreditará, mediante nota simple registral, y para el caso de que no constara en la misma la superficie útil, ésta se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 y, en último término, y para el caso de que no constara la superficie construida, mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente, debidamente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4.- Certificado de empadronamiento de la localidad donde se ubica la vivienda que se pretende adquirir, en el que figuren todos los miembros de la unidad familiar, o en su caso, acompañado de fotocopia compulsada del libro de familia.

5.- Declaración de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad y área geográfica, en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuyo valor catastral no exceda del 40 por ciento del precio de aquélla si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o el 20 por ciento si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente.

En caso de primer acceso en propiedad, declaración de no tener o haber tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola no se dispone del uso y disfrute, o de su uso por sentencia judicial de separación o divorcio.

6.- Certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Murcia comprensivo de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar del adquirente con indicación en su caso del valor catastral.

7.- Última carta de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y fotocopia compulsada del título de propiedad, en caso de ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda.

8.- Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Dicha declaración será exigible en todo caso, incluso en el supuesto en que el solicitante no esté obligado legalmente a presentarla, salvo que no sea sujeto pasivo del impuesto en el momento en que le hubiese correspondido hacer la citada declaración, por no haber percibido durante el ejercicio tributario correspondiente ningún tipo de rendimiento económico computable a efectos del impuesto.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo.

En el supuesto 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, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

**Artículo 28.- Plazo de solicitud y de visado del contrato de compraventa.**

1.- El plazo de solicitud de visado será de dos meses contados desde la celebración del contrato privado o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa.

2.- El plazo para la resolución del visado será de dos meses contados desde la presentación de la solicitud.

3.- En la resolución de visado de contratos de viviendas a precio protegido, deberán expresarse, al menos, los siguientes extremos:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Fecha del contrato o escritura pública de compraventa.
- c) Fecha de construcción del inmueble y si dispone o no de cédula de habitabilidad.
- d) Superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados.
- e) Precio de venta de la vivienda y anejos vinculados.
- f) Área geográfica en la que se ubica la vivienda.
- g) Precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda y anejos.
- h) Prohibición de transmisión intervivos, por ningún título, durante el plazo de cinco años, contados desde la formalización del préstamo cualificado, sin autorización de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, y sin la cancelación del préstamo cualificado y reintegro de los subsidios y subvenciones recibidas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción. Esta limitación deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y en la de préstamo hipotecario.

**CAPITULO IV.****PROCEDIMIENTO Y SOLICITUD DE AYUDAS ECONOMICAS DIRECTAS.****Sección I.****Visado de contratos de viviendas de protección pública.****Artículo 29.- Solicitud de visado.**

1.- A la solicitud de visado de contrato de viviendas de protección pública, deberá acompañarse:

- a) Certificado de la Entidad de crédito concedente del préstamo cualificado, en el que se haga constar la cuantía del mismo, el plazo de amortización y el tipo de interés, salvo en promociones de vivienda de protección pública de uso propio o préstamo directo al adquirente.
- b) Identificación del expediente de promoción.
- c) Aval de las cantidades a cuenta entregadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda, en su caso.
- d) La documentación enumerada en el artículo 27 del presente Decreto, excepto el señalado en el apartado tercero.

2.- El plazo de solicitud de visado será de tres meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento, compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

**Artículo 30.- Diligencia de visado.**

1.- El visado de los contratos de viviendas de protección pública se realizará mediante diligencia en los mismos.

2.- El plazo de visado para los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas de protección pública será de dos meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Sección II.****Subsidiación del préstamo cualificado.****Artículo 31.- Solicitudes de subsidiación del préstamo cualificado.**

1.- Plazo de solicitud.

a) Si se trata de adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección pública de nueva construcción, la solicitud de subsidiación del préstamo cualificado deberá formularse conjuntamente a la de visado del contrato privado o escritura pública de compraventa o adjudicación y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la Declaración o Calificación Definitiva si ésta es posterior.

b) Si se trata de promotores de viviendas de protección pública para uso propio, o de adquirentes de viviendas que fueran declaradas o calificadas bajo el procedimiento del artículo 34.b) del R.D. 1.186/98, de 12 de junio, la solicitud de subsidiación del préstamo cualificado deberá formularse conjuntamente con la de visado de la escritura de obra nueva o del contrato en su caso.

c) Si se trata de adquirentes de viviendas a precio protegido, la solicitud podrá presentarse conjuntamente con la de visado y, en todo caso, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la obtención del visado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

2.- En todo caso, no podrán formularse solicitudes de subsidiación del préstamo cualificado acogidas al R.D. 1.186/98, de 12 de junio, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del 2005, sin perjuicio de lo establecido para las ayudas económicas directas a promotores, en su caso, y a los adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en actuaciones protegidas en materia de suelo.

3.- Para el reconocimiento, en su caso, del derecho a la subsidiación del préstamo cualificado se tendrá en cuenta la documentación aportada para la obtención del visado del contrato, debiéndose acompañar, si procede, los siguientes documentos:

a) Certificado de minusvalía, expedido por el órgano competente según la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) En el caso de primer acceso a la vivienda en propiedad, tanto de protección pública como a precio protegido, deberán acompañar, en su caso, certificado de la Entidad de crédito de tener aperturada cuenta vivienda, en el que se haga constar la fecha de apertura y la cuantía global de las imposiciones que con carácter periódico se hayan efectuado en la misma.

El plazo establecido de constitución del depósito en el artículo 20.3 del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, se computará de fecha a fecha.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo en cuenta vivienda aunque, una vez transcurridos los dos años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuere inferior, siempre que las

disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

4.- El plazo máximo para la Resolución de la solicitud de subsidiación del préstamo cualificado será de tres meses desde la fecha de su solicitud.

#### **Artículo 32. Ampliación del periodo de subsidiación de los préstamos cualificados.**

La ampliación del periodo de subsidiación del préstamo cualificado prevista en el Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, exigirá que el beneficiario de esta ayuda lo solicite dentro del quinto año de cada período, acreditando que sigue reuniendo las condiciones que le hicieron acreedor a la subsidiación del préstamo cualificado en los términos establecidos en el artículo 6.3 del mismo, mediante la presentación de los documentos relacionados en el artículo 27.8 del presente Decreto referidos a su unidad familiar, correspondientes a los dos periodos impositivos que, una vez vencidos los plazos de presentación de aquéllas, sean inmediatamente anteriores al momento en que se solicite la ampliación.

### **Sección III.**

#### **Procedimiento de solicitud, concesión y pago de las subvenciones.**

##### **Artículo 33 - Solicitud.**

1.- Sin perjuicio de la documentación enumerada en los artículos 27 y 29 del presente Decreto, la solicitud de subvención deberá realizarse acompañada de la documentación siguiente, que en cada caso proceda:

a) Con carácter general, si se trata de adquisición de vivienda de protección pública de nueva construcción, la solicitud de la subvención se realizará una vez terminada la obra y obtenida la Declaración o Calificación Definitiva, previa presentación de la escritura pública de compraventa y subrogación en el préstamo cualificado, inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez liquidada de los impuestos correspondientes, o bien mediante nota simple registral. En todo caso, no podrá solicitarse después de los tres meses siguientes a la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, o bien a la fecha de la Declaración o Calificación Definitiva.

b) Si se trata de adquisición o adjudicación de vivienda de protección pública en construcción y el pago de la subvención, en su caso, se estipula en contrato a favor del promotor de conformidad con el artículo 11.3 del presente Decreto, la solicitud de la subvención se realizará conjuntamente con la de visado y subsidiación del préstamo cualificado.

c) Si se tratara de promoción de viviendas para uso propio, la solicitud de la subvención se realizará previa justificación de la formalización del préstamo cualificado y de la obtención de la Declaración o Calificación Definitiva, así como del coste real de las actuaciones, mediante la presentación del presupuesto del proyecto de ejecución de las obras en el caso de promotor individualmente considerado, y a través de escritura pública siempre que la subvención no tuviera la consideración de entrega a cuenta en el caso de adjudicación, en la que habrá de constar certificación expedida por la Junta Rectora de la Cooperativa o por el órgano de administración y representación de la Comunidad de Propietarios y, en ambos casos, no podrá solicitarse después

de los tres meses siguientes a la fecha de la Declaración o Calificación Definitiva.

d) Si se tratara de adquisición de otras viviendas a precio protegido, la solicitud de la subvención se realizará previa presentación de la escritura pública de compraventa y de la formalización del préstamo cualificado, liquidadas de impuestos y una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, y asimismo de la cédula de habitabilidad en el caso de vivienda libre de nueva construcción. La solicitud de subvención no podrá realizarse después de los tres meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de formalización del préstamo cualificado.

2.- No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al R.D. 1.186/98, de 12 de junio, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2005, sin perjuicio de lo establecido para las ayudas económicas directas a promotores, en su caso, y a los adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en actuaciones protegidas en materia de suelo.

##### **Artículo 34.- Pago de la subvención.**

1.- En los supuestos de adquisición o adjudicación de vivienda de Protección Pública en construcción, cuando el pago de la subvención se haya estipulado en el contrato a favor del promotor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3, la Resolución de reconocimiento del derecho y de autorización del pago a favor del promotor se realizará a solicitud del mismo, a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Contrato/contratos de Compraventa o documento/documentos de adjudicación debidamente visados en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial, desglosando la cantidad que supone la subvención del precio de la vivienda y anejos.

b) Garantía, mediante aval suficiente o contrato de Seguro de caución, hasta la obtención de la Calificación Definitiva y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o de adjudicación, de la devolución del importe recibido incrementado con el interés legal devengado desde el momento de su percepción.

c) El inicio de las obras mediante certificación del Arquitecto-Director.

d) Certificado expedido por la Delegación de Hacienda de la Base Imponible que consta en la Declaración del IRPF de los adquirentes o adjudicatarios beneficiarios de la subvención en los términos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

Se procederá a ordenar, en el plazo de un mes, la devolución del aval o garantía una vez otorgada la escritura pública de compraventa y subrogación del préstamo cualificado, liquidada tributariamente e inscrita en el Registro de la Propiedad, o bien mediante nota simple registral, una vez obtenida la Declaración o Calificación Definitiva de la vivienda.

2.- Los adquirentes o adjudicatarios titulares del derecho reconocido a la subvención, con carácter previo al pago, deberán presentar certificado expedido por la Delegación de Hacienda, de la Base Imponible, que consta en su declaración del IRPF, correspondiente a su unidad familiar y al periodo impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de las ayudas económicas directas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del R.D. 1.186/98, de 12 de junio.

3.- Cuando en la escritura de compraventa o adjudicación el precio de la transmisión sea inferior al que sirvió de base a

la Resolución de la subvención, la cuantía a percibir se reajustará de acuerdo con el precio que conste en escritura.

4.- La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 3/1990, de 5 de abril, de Hacienda de la Región de Murcia, a que el beneficiario de la misma se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma.

5.- El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la Resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 3/1990, de 5 de abril, de Hacienda de la Región de Murcia.

**Artículo 35. Plazo y formalización de la solicitud de subvención para la promoción de viviendas de Protección Pública con destino a alquiler.**

1.- La solicitud y reconocimiento de subvención se realizará una vez obtenida la Declaración o Calificación provisional de viviendas de Protección Pública y la financiación cualificada.

2.- El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la Declaración o Calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, extremo que se acreditará mediante la presentación a visado de los contratos de arrendamiento, debidamente liquidados de los impuestos correspondientes, y de la documentación referida en el artículo 29, debiéndose aplicar, en su caso, al reembolso del préstamo cualificado.

**Artículo 36. Préstamos cualificados para actuaciones protegidas.**

1.- En el marco de los Convenios con las entidades financieras, los promotores y adquirentes o adjudicatarios en el caso de préstamo directo, podrán solicitar la concesión de préstamos cualificados ante las entidades financieras públicas o privadas.

2.- Las solicitudes deberán ir acompañadas de aquellos de los siguientes documentos, que en cada caso procedan:

- a) Copia de la Declaración o Calificación Provisional o Definitiva de vivienda de protección pública.
- b) Contrato visado por el órgano competente.
- c) Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, aprobatoria en su caso, de la subsidiación solicitada y del tipo subsidiado aplicable en el supuesto de préstamo directo al adquirente y otras viviendas a precio protegido.

3.- Las Entidades de crédito deberán notificar simultáneamente a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y al Ministerio de Fomento, la concesión de los préstamos cualificados y sus subrogaciones, en los mismos plazos y formas establecidos en los Convenios suscritos entre las Entidades de crédito y el Ministerio de Fomento, distinguiéndolas según gocen o no de subsidiación.

**CAPÍTULO QUINTO.**

**REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS.**

**Artículo 37. Garantías del destino de la subvención.**

La transmisión intervivos por algún título de las viviendas por las que se hubieren percibido ayudas económicas directas antes de transcurrido el plazo de 5 años contados desde la

formalización del préstamo cualificado, supondrá el reintegro de las mismas incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

Para garantizar el cumplimiento de la finalidad de la financiación cualificada, en los casos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas de protección pública de nueva construcción, y de otras viviendas a precio protegido, dicha limitación a la facultad de disposición sobre la propiedad de la vivienda, se hará constar expresamente en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo cualificado.

**Artículo 38. Falsedad en los documentos.**

La falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del R.D. 3.148/78 de 10 de noviembre.

**CAPÍTULO SEXTO**

**Terminación de los procedimientos.**

**Artículo 39. Efectos del silencio administrativo.**

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda, sin que haya recaído Resolución expresa, se entenderá que la Resolución del procedimiento que se trate es contraria a lo solicitado por el interesado, salvo en los casos previstos en los artículos 16.3, 28.2 y 30.2 del presente Decreto, en los que el silencio tendrá carácter positivo.

**CAPÍTULO SÉPTIMO**

**Actuaciones Protegidas en materia de Suelo y urbanización.**

**Artículo 40. Ámbito de las actuaciones.**

1.- A los efectos del presente Decreto tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo, la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo con destino preferente a la promoción de Viviendas de Protección Pública.

**Artículo 41. Solicitudes.**

1.- Los promotores que deseen acogerse a esta financiación cualificada formularán las correspondientes solicitudes ante el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, en todo caso referidas a actuaciones cuya iniciación esté prevista dentro del año correspondiente a la fecha de la solicitud o al inmediato siguiente.

2.- Asimismo, podrán celebrarse Convenios con los Ayuntamientos, en los que se incluirán este tipo de actuaciones protegidas en materia de Suelo y Urbanización, siempre que se justifiquen razones de necesidad y oportunidad.

3.- En todo caso deberán respetarse las condiciones que para la declaración de actuación protegida se establecen en los artículos 46 y 47 del R.D. 1.186/98, de 12 de junio.

**Artículo 42. Requisitos de las solicitudes de declaración de actuación protegida.**

Las solicitudes, deberán ir acompañadas sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto 1.186/98, de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la existencia de cualquiera de los negocios jurídicos previstos en el Real Decreto citado, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del solicitante. Cuando se posea la condición de superficiario, éste deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del negocio de concesión en las condiciones fijadas en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario, modificado por R.D. 1.867/1998, de 4 de septiembre.

En caso de expropiación, deberá aportarse certificación del acuerdo municipal por el que se fija el sistema de actuación por expropiación y de que se ha iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, así como de que se ha dado cumplimiento al trámite de formalización y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

b) Delimitación cartográfica de la superficie o polígono de actuación.

c) Certificado municipal referente a las circunstancias urbanísticas de los terrenos objeto de la actuación.

d) Memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística, que contendrá, aparte de los datos de identificación técnicos e informativos requeridos en la solicitud, aquellos otros de carácter financiero que acrediten la total viabilidad económica de la actuación, y entre otros, el programa de desarrollo de la inversión, los gastos debidamente desglosados, fuentes de financiación, recursos propios y ajenos, beneficio empresarial previsto de la promoción de suelo y de la promoción de las construcciones. Memoria que deberá ir firmada por el promotor y con la conformidad del técnico responsable que aparecerá plenamente identificado.

#### **Artículo 43 Resolución de solicitudes.**

1.- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, analizada la solicitud, podrá requerir cuanta documentación complementaria sea necesaria para la delimitación de la actuación y comprobación de su viabilidad.

2.- De las solicitudes que se formulen dentro de cada trimestre, tendrán preferencia aquellas que se refieran a Municipios donde esté plenamente justificada la actuación por existir suficiente demanda potencial de viviendas protegidas y carestía de suelo apto para la promoción de viviendas de protección pública, extremo este que conjuntamente con la viabilidad de la operación deberá quedar plenamente justificada en la memoria Técnico-Financiera y por el Ayuntamiento del Municipio en el que se plantea la actuación.

3.- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, dentro de cada trimestre, resolverá sobre las solicitudes recibidas en el trimestre inmediato anterior.

#### **Artículo 44. Límite máximo del coste del Suelo urbanizado.**

1.- En todo caso el coste del Suelo totalmente urbanizado, de acuerdo con el contenido de la Memoria de viabilidad Técnico-Financiera, no podrá exceder del 15% del precio máximo de venta de las superficies útiles edificables según sus destinos concretos.

2.- A estos efectos el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la posible superficie edificable destinada a otros usos distintos de los de vivienda protección pública y anejos vinculados, será como máximo igual a 1,7 del precio máximo de venta vigente en el momento de presentar la solicitud, correspondiente al Área geográfica en que esté ubicada la actuación.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA.- ÁREAS GEOGRÁFICAS.

1.- Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas de protección pública y de otras viviendas a precio protegido, así como de las condiciones de financiación de las diferentes actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio.

Área 1. Casco urbano de Águilas, Municipio de Alcantarilla, cascos urbanos de Caravaca, de Cartagena, de Lorca, de Molina de Segura, de Murcia, de San Javier, de San Pedro del Pinatar y casco urbano de Yecla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, Los Médicos, El Plan, San Antonio Abad, San Félix y Santa Ana.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatría, La Alberca, Aljucer, La Arboleja, Beniaján, Cabezo de Torres, Casillas, Churra, Los Dolores, Era Alta, Guadalupe, Monteagudo, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, San Benito, Santiago y Zaráiche, Santo Angel y Zarandona.

Área 2. Los Alcázares, Alhama, Archena, Beniel, Cehegín, Cieza, Jumilla, Mazarrón, Puerto Lumbreras, Santomera, Torre Pacheco, Las Torres de Cotillas, Totana y La Unión.

PEDANÍAS DE ÁGUILAS: Todas excepto casco urbano.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Escombreras, La Magdalena, Miranda, La Palma, Rincón de San Ginés y Santa Lucía.

DIPUTACIONES DE LORCA: La Hoya.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral, Torrealta y Los Vientos.

PEDANÍAS DE MURCIA: Algezares, Alquerías, Cobatillas, Esparragal, Garres y Lages, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Llano de Brujas, Nonduermas, La Ñora, Puebla de Soto, El Raal, Los Ramos, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santa Cruz y Torreagüera y Zeneta.

PEDANÍAS DE SAN JAVIER: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE SAN PEDRO DEL PINATAR: Todas excepto casco urbano.

Área 3. Abanilla, Abarán, Albudeite, Aledo, Alguazas, Blanca, Bullas, Calasparra, Campos del Río, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Librilla, Lorquí, Moratalla, Mula, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Todas excepto casco urbano.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albuñón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Campo Nubla, Lentiscar, Perín, Pozo Estrecho y Los Puertos.

DIPUTACIONES DE LORCA: Todas las pedanías excepto casco urbano y La Hoya.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona, Rellano y Los Valientes.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Mendigo, Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro, Carrascoy, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avilese, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolides y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

2.- La acreditación de la ubicación de las promociones en los cascos urbanos, pedanías o diputaciones se realizará mediante certificado del Ayuntamiento correspondiente.

3.- No se otorgará Calificación Provisional de V.P.O. en régimen especial a las promociones que se realicen en el casco urbano de Cartagena, Lorca y Murcia.

4.- La delimitación de los cascos urbanos y cascos urbanos consolidados de Cartagena, Lorca y Murcia, se realizará por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda a propuesta de los Ayuntamientos respectivos, sin perjuicio de las actuaciones en suelo Municipal que hayan sido objeto de adjudicación por concurso público o se realicen por las Administraciones Públicas.

5.- El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas podrá modificar mediante Orden, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

#### SEGUNDA.- PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA.

1.- En tanto no se modifiquen mediante Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable en cada área geográfica, serán los fijados en la Orden de 9 de diciembre de 1998.

Sin perjuicio de lo anterior, para la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de las viviendas protegidas en las áreas singulares de Cartagena, Lorca y Murcia, el precio máximo podrá incrementarse un 10 por ciento del establecido con carácter general para el área geográfica primera.

Asimismo, para la adquisición de otras viviendas a precio protegido de nueva construcción con más de dos años en los cascos urbanos de Cartagena, Lorca y Murcia, el precio máximo se incrementará un 25 por ciento del precio máximo fijado con carácter general en el área geográfica primera.

2.- Dichos precios máximos, podrán ser modificados por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, atendiendo a las variaciones del precio básico que se establezcan por la Administración del Estado, o sobre la base de la evolución de las condiciones económicas en la Comunidad Autónoma.

#### TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS FAMILIARES.

El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas podrá modificar, mediante Orden, cuando por razón de las condiciones socio-económicas así lo aconsejen, o sobre la base de las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el Ministerio de Fomento, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de la financiación cualificada.

#### CUARTA.- REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DECLARADAS PROTEGIDAS.

En lo no previsto, y mientras no se proceda por la Comunidad Autónoma a la completa regulación de las viviendas protegidas, les será aplicable el Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

#### QUINTA.- ASIMILACIÓN DE LAS VIVIENDAS DECLARADAS PROTEGIDAS A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas

Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas declaradas protegidas y las calificadas de protección oficial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### SEXTA.- CONVENIOS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.

Se faculta al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, a suscribir Convenios con las Entidades de Crédito, al objeto de aumentar y completar el préstamo cualificado que corresponda por adquisición o adjudicación de viviendas declaradas protegidas y calificadas de protección oficial.

#### SÉPTIMA.- APLICACIÓN DE ARANCELES.

A los efectos de la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas declaradas protegidas y la calificadas de protección oficial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### OCTAVA.- REGISTRO DE PUBLICIDAD.

1.- Serán objeto de inscripción en el Registro de publicidad de Viviendas de Protección Pública de nueva construcción, todos los anuncios publicitarios o de propaganda, cualquiera que sea el medio por el que se difundan, que tengan por finalidad promover la contratación en venta o alquiler de dichas viviendas por el promotor de las mismas, tanto si son éstos promotores privados como cooperativas o comunidades de propietarios.

2.- La inscripción del texto de los anuncios en el Registro de Publicidad, se hará mediante anotación numerada e individualizada en un libro foliado y rayado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, a quien corresponderá su custodia, las inscripciones, y certificaciones de las mismas.

3.- Requisitos que han de contener los textos:

a) Signatura del expediente de construcción.

b) Régimen Legal de protección a que esté acogido dicho expediente, con indicación de número de viviendas, emplazamiento y promotor.

c) Fecha de la Declaración o Calificación Definitiva, o en su caso, fechas de Declaración o Calificación Provisional y de terminación de las obras.

d) Precio total de venta de cada tipo de vivienda y anejos, así como cuantía previsible de préstamo hipotecario; y en su caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2.114/68, de 24 de julio.

e) Expresión de que los destinatarios de las viviendas habrán de dedicarlas a domicilio habitual y permanente.

f) Número de inscripción en el Registro de Publicidad.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual al menos al predominante en el propio anuncio.

4.- Procedimiento.

La solicitud de aprobación del texto o maqueta publicitaria, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, que la concederá en el plazo quince días, en el caso de que cumpla las prescripciones señaladas en el presente Decreto.

La aprobación se hará constar mediante Diligencia Resolución en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponde en el Registro de Publicidad.

Si en el plazo de 15 días desde la fecha de solicitud de aprobación del texto no se ha producido ésta, se entenderá concedida tal aprobación.

5.- El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto se considerará como infracción muy grave con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153, apartado c. número 9 del Decreto 2.114/1968, de 24 de julio.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. ACTUACIONES CALIFICADAS PROVISIONALMENTE CONFORME AL DECRETO 13/96, DE 3 DE ABRIL Y REAL DECRETO 2190/95, DE 28 DE DICIEMBRE.

1.- Todas las actuaciones calificadas provisionalmente hasta el 20 de octubre de 1998 al amparo del Decreto 13/1996, de 3 de abril y del Real Decreto 2.190/95, de 28 de diciembre, reguladores del Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999, cuyos promotores no opten antes del 31 de diciembre de 1998 por acogerse al presente Decreto y al Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio, con arreglo a lo previsto en sus Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera, continuarán rigiéndose por la normativa que le corresponda, tanto a efectos de procedimiento como de reconocimiento de subvenciones.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se respetarán, en todo caso, los precios de venta y renta establecidos en los negocios jurídicos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, calculados conforme a las Órdenes de precios y módulos que para tales efectos ha publicado el Ministerio de Fomento.

2.- Aquellos promotores de actuaciones calificadas provisionalmente hasta el 20 de octubre de 1998 que opten por acogerse antes del 31 de diciembre de 1998, al Plan de Vivienda 1998-2001, se les aplicará lo dispuesto en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186/98 de 12 de junio, a todos los efectos.

SEGUNDA. VIVIENDAS A PRECIO TASADO.

Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio tasado con contrato de opción de compra o contrato privado o escritura pública de compraventa o adjudicación visada, o con solicitud de visado presentada antes del 20 de octubre de 1998, y que no hubieran obtenido préstamo cualificado, podrán solicitar hasta el 20 de abril de 1999 la oportuna Diligencia para acogerse a la financiación cualificada regulada en el presente Decreto y en el Real Decreto 1.186/98.

Los precios máximos de venta o adjudicación de la vivienda, así como los ingresos familiares de los adquirentes o adjudicatarios se calcularán a estos efectos según los límites y ponderaciones establecidas en el Decreto 13/1996, de 3 de abril y Real Decreto 2.190/95, de 28 de diciembre.

TERCERA.- RESOLUCIÓN DE SUBVENCIONES.

El Decreto 13/96, de 3 de abril, será de aplicación a la concesión de subvenciones para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas de protección oficial

de régimen general y de otras viviendas a precio tasado, con calificación provisional o visado de contrato, siempre que tuvieran concedido préstamo cualificado antes del 20 de octubre de 1998 y se encuentren acogidas al Plan 96-99 de conformidad con las Disposiciones Transitorias del presente Decreto y del Real Decreto 1.186/98, de 12 de junio.

CUARTA.- ACTUACIONES DE SUELO.

Las promociones de viviendas derivadas de actuaciones sobre suelo protegido en virtud de planes anteriores, podrán ser calificadas de protección oficial en las condiciones fijadas en la normativa que le fuere de aplicación, en el momento de la obtención de la calificación como actuación protegida de suelo.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán derogadas las siguientes disposiciones:

1.- Decreto 13/96, de 3 de abril, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 1996-1999, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2.- Decreto 78/1997, de 30 de diciembre, por el que se modifican determinadas líneas de actuación protegible encuadradas en el Decreto 13/96, de 3 de abril.

3.- Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de 4 de agosto de 1992, reguladora de la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Suelo 1992-1995.

4.- Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de 25 de febrero de 1997, por la que se amplía el plazo de Resolución de Calificación Provisional de Protección Oficial, en régimen especial.

5.- Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

## DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.

Se faculta al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el ámbito de sus competencias, para dictar cuantas disposiciones sean precisas en desarrollo y aplicación del presente Decreto.

SEGUNDA.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 20 de octubre de 1998.

Murcia a 17 de diciembre de 1998.—El Presidente, **Ramón Luis Valcárcel Siso**.—El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, **José Ramón Bustillo Navia-Osorio**.