

Artículo 52.- Ubicación de los productos

1. Los productos artesanos estarán expuestos de conformidad con las características, volumen y calidad de los mismos.

2. Algunos productos que en función de sus características, volumen, decoración o seguridad lo requieran, estarán ubicados en lugares fijos o en vitrinas acristaladas y cerradas.

Artículo 53.- Seguros para los productos artesanos

Cada Centro tendrá un seguro que cubre incendio, robo, actos vandálicos, daños por agua y otros, no estando incluidos el hurto y las roturas fortuitas.

Informatizados los Centros de Artesanía para mejorar el control de la venta de los productos depositados por los artesanos, se requerirá:

1. Que los productos que se lleven a los Centros vayan con su etiqueta en la que conste el número de Registro Artesano, el código de dígitos del producto y el precio.

2. El artesano deberá comunicar al Servicio de Artesanía, que se encargará de transmitirlo a los Centros, cualquier variación en la identificación de sus productos, con el fin de favorecer la actualización de los códigos de los nuevos productos que incorpore a la exposición en los Centros, así como evitar problemas de duplicidades y errores que se pudieran producir.

CAPÍTULO VII

EXPANSIÓN DEL SECTOR ARTESANO

Artículo 55.- Objeto.

La Consejería competente en materia de Artesanía promoverá la expansión del sector artesano en toda la Región, en los mercados nacionales e internacionales, facilitando las actuaciones administrativas precisas para promocionar la asistencia de las empresas artesanas y artesanos individuales a ferias y muestras nacionales e internacionales que se consideren de interés.

Artículo 56.- Ferias y Certámenes internacionales

La asistencia de artesanos individuales o empresas artesanas no individuales a aquellas Ferias y Certámenes internacionales considerados de interés, se promoverá por la Consejería competente en materia de Artesanía, a través de su Dirección General correspondiente y en colaboración con el Instituto de Fomento. Dicha asistencia se determinará en función del crédito disponible, la calidad de los productos y otros factores primordiales en el marco de la promoción y divulgación de la artesanía regional.

Las bases de asistencia a las ferias internacionales se regularán por una Orden de la Consejería competente en materia de Artesanía.

Artículo 57.- Ferias nacionales artesanas

1. Cada año, la Dirección General competente en materia de Artesanía establecerá un Calendario de Ferias Nacionales dotadas con ayudas regionales a las cuales podrán asistir los artesanos individuales y las empresas artesanas no individuales legalmente inscritos en el

Registro Artesano de la Región de Murcia. Dicha asistencia se determinará en función del crédito disponible, la calidad de los productos y otros factores primordiales en el marco de la promoción y divulgación de la artesanía regional.

2. El Calendario de Ferias, así como las bases y condiciones de participación en las mismas, serán aprobadas cada año por Resolución de la referida Dirección General.

Artículo 58.- Muestra de Artesanía de Navidad

1 Finalidad y periodicidad

La Muestra de Artesanía de Navidad tendrá por finalidad el fomento de los productos artesanos propios de las fechas navideñas (belenes, artesanía del regalo y productos alimenticios propios de la Navidad). Su periodicidad será anual.

2. Comité Organizador

Al frente de la Muestra habrá un comité Organizador integrado por miembros del Consejo Asesor Regional de Artesanía, por artesanos participantes en la Muestra y funcionarios de la Dirección General competente. El referido Director General designará un coordinador al frente de la Comisión.

3. Bases de participación

La Dirección General competente en materia de Artesanía aprobará por resolución las bases y condiciones de participación de cada edición en la Muestra de Artesanía de Navidad.

Artículo 59.- Otras Muestras y certámenes

La Dirección General competente en materia de Artesanía podrá establecer mediante resolución otras muestras artesanas cuando se crea pueda ser necesario para la mejor promoción de la Artesanía.

—

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes
5934 Decreto número 103/2002, de 14 de junio, 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 2002-2005.

La sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, pone de relieve que la Comunidad Autónoma al amparo del título previsto en el artículo 148.1.3 de la Constitución y de sus competencias estatutarias puede definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección, y promoción previstas por el Estado, con cargo a su propios recursos.

El Plan de Vivienda estatal, plasmado en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, pretende alcanzar determinados efectos de carácter económico, como el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado y facilitar la movilidad laboral a través de las ayudas para la promoción de viviendas en alquiler y efectos de carácter social, a través de políticas de protección a la familia, tercera edad, minusválidos, jóvenes y otros colectivos con necesidades específicas.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia dentro de los objetivos de política social y económica citados anteriormente, pretende incrementar el peso específico de la vivienda protegida para hacerla accesible a aquellas capas de población que tienen dificultades para acceder al mercado libre.

Se establece un sistema de subvenciones complementarias al estatal, en aquellas actuaciones que tienen una mayor demanda en la Comunidad Autónoma como son, la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción, la adquisición de otras viviendas existentes y la rehabilitación privada de edificios y viviendas.

Este Decreto tiene como características más destacadas, su acentuado carácter social que se evidencia en la previsión de mayores ayudas para los ciudadanos con rentas más bajas, potenciándose el tramo de ingresos $\leq 1,5$ SMI y a aquellos colectivos que demandan con más urgencia o necesidad el acceso a la vivienda como son los jóvenes, familias numerosas, familias monoparentales, tercera edad y minusválidos.

Se recoge un solo tipo de vivienda protegida de nueva construcción en la misma línea del Estado y se unifican las subvenciones con las previstas para otras viviendas existentes, ya que lo fundamental es el destinatario.

Se realiza igualmente un notable esfuerzo de fomento de la rehabilitación privada de edificios y viviendas, resaltando las siguientes medidas:

- a) Incremento de las subvenciones para estas actuaciones
- b) Eliminación de los límites de las cuantías máximas a subvencionar por vivienda
- c) Se incorporan ayudas para la rehabilitación de vivienda
- d) Desaparecen los límites de ingresos mínimos para acceder a las ayudas.

El Gobierno regional esta muy concienciado de la necesidad de integración social de la población inmigrante y siendo la vivienda un factor fundamental para ello, se contemplan ayudas dirigidas a la promoción y rehabilitación de alojamientos para inmigrantes.

Otra acción que se pretende impulsar como experiencia piloto es la promoción y construcción de viviendas sostenibles a través del desarrollo reglamentario de medidas de fomento para el promotor que establezcan las condiciones objetivas para su desarrollo.

Estas líneas de ayudas, en definitiva, pretenden dar respuesta a la demanda potencial de las viviendas protegidas e incentivar la oferta por parte de los promotores privados y la colaboración de todas las Administraciones públicas.

Por último se ha tratado de sistematizar y simplificar los distintos procedimientos de otorgamiento de las calificaciones o declaraciones provisionales y definitivas de las actuaciones protegidas, de visado de contrato y de reconocimiento del derecho a la subsidiación de préstamo, ayuda estatal directa a la entrada y subvenciones.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Privados, Asociación de Promotores Públicos, Ministerio de Fomento, Federación de Municipios de la Región de Murcia,

Federación Regional de Empresarios del Metal-Asociación de Ascensoristas, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Unión de Consumidores de Murcia y Asociación de Amas de casa, cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 14 de junio de 2002.

DISPONGO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Sección I Ambito de aplicación

Artículo 1.- Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular los procedimientos de declaración o calificación de las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, determinadas en el Convenio de fecha 22 de mayo de 2002, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de 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 1/2002, de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Artículo 2.- Actuaciones protegidas.

1.- Se considerarán actuaciones protegidas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, 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 22 de mayo de 2002, 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 de otras viviendas existentes a precio protegido.
- c) La rehabilitación de edificios.
- d) La rehabilitación de viviendas, comprendiendo esta actuación las obras que sean necesarias debido a su mal estado de conservación o inadecuación a las necesidades familiares.
- e) La rehabilitación de edificio de una sola vivienda.
- f) Las áreas de rehabilitación.

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.

Artículo 3.- Áreas singulares.

A los efectos de la adquisición y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción se configuran como áreas singulares determinadas zonas de los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, delimitados cartográficamente por los citados Ayuntamientos y autorizados por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes.

Artículo 4.- Ambito de las actuaciones protegidas.

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

1.- Vivienda de Protección Pública de nueva construcción:

a) Viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma:

Son las que destinadas a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional corregido, y que constituyan su domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 m² 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) Viviendas Calificadas de Protección Oficial de régimen especial.

Sólo podrán calificarse como Viviendas de Protección Oficial de régimen especial, aquellas cuya superficie útil no exceda de 70 m², o de 90 m², si la vivienda está reservada a una familia numerosa, y vayan destinadas a adquirentes cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional corregido 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 existentes a precio protegido.

Se considera actuación protegida, la adquisición de otras viviendas a precio protegido, que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados excepto cuando se trate de familias numerosas, y que se realice a título oneroso por adquirentes cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional corregido, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de una segunda o posterior transmisión de la vivienda libre o sujeta a regímenes de protección pública.

Asimismo, se consideraran 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 3.f) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no

hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) 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.

d) Cuando se trate de viviendas libres resultantes de actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios a que se refiere el artículo 37 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

3.- Rehabilitación de edificios.

Se considera actuación protegida de rehabilitación de edificios, las obras que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 31.1 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

4.- Rehabilitación de vivienda.

Se considera actuación protegida de rehabilitación de vivienda, las obras que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y que sean necesarias debido al mal estado de conservación de la vivienda o su inadecuación a las necesidades familiares.

5.- Rehabilitación de edificios de una sola vivienda.

6.- Áreas de rehabilitación.

Podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

a) La rehabilitación de edificios y viviendas de uso preferentemente residencial y con una antigüedad superior a 15 años.

b) La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, siempre que fuera necesario.

c) La promoción para alquiler de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública.

d) Las actuaciones sobre aquellas otras edificaciones que contribuyan a la regeneración urbana del entorno declarado protegido.

Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo, quedar asegurada la persistencia de la diversidad social y de los usos preexistentes y, en particular, el realojamiento de la población residente.

7.- Actuaciones de suelo.

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 a regímenes de protección pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 5.- Ambito material.

1.- La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a través de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo declarará o calificará como actuación protegida en materia de vivienda y suelo, las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

2.- La Declaración o Calificación de actuación protegida, así como los visados de los contratos de compraventa de otras viviendas existentes a precio protegido, posibilitarán el acceso a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

3.- La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo 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 de fecha 22 de mayo de 2002, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento.

4.- Asimismo y con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará subvenciones personales a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas declaradas protegidas y de otras viviendas existentes a precio protegido, y a los promotores de actuaciones de rehabilitación privada de edificios y viviendas, con arreglo a los distintos programas de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio de fecha 22 de mayo de 2002, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento..

Artículo 6.- Ambito 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 el 18 de abril de 2002 y el 31 de diciembre del 2005, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero 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 acceder a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, y a 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 Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, 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 existentes 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 una vez el salario mínimo interprofesional en proporción al tiempo realmente trabajado.

Esta limitación no se aplicará a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas.

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 existentes a precio protegido, o que sean promotores de actuaciones en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 3'5 veces el salario mínimo interprofesional corregido.

Este requisito no será exigible, a los promotores de las siguientes actuaciones protegidas:

a) Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

b) Rehabilitación de edificio, en el supuesto de concesión de la subvención global a que hacen referencia los artículos 35.1.a) párrafo primero del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y 10.1.a) del presente Decreto, cuando al menos el 60% de los promotores cumplan el requisito de tener ingresos que no excedan de 3,5 veces el SMI corregido.

c) Rehabilitación de edificio, cuando el titular de la vivienda promotor de la actuación, tuviera una o varias arrendadas con contrato vigente sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

d) Rehabilitación de vivienda arrendada con contrato vigente sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

e) Rehabilitación de vivienda con destino a alquiler.

Estos 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 o indemnizaciones legalmente reconocidas.

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 período 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 una vez el salario mínimo interprofesional, 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 adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio 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 su valor determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales exceda del 40 por cien del precio máximo total de venta de aquélla, o el 60 por cien, en el caso de familias numerosas.

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 40/1964 de 11 de junio de arrendamientos urbanos, sujeto a prórroga forzosa, o cuando el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no exceda del 25 por cien del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida o, en caso de familias numerosas que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie 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 cien del precio máximo total de venta de aquélla.

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.

4.- Que se solicite para la rehabilitación de la vivienda que constituya el domicilio habitual y permanente de la unidad familiar del promotor de la actuación protegida, salvo en las ayudas a la rehabilitación de edificios, concedidas con independencia del nivel de ingresos familiares y cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler.

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 1/2002 de 11 enero 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.

2.- Que la vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio o rehabilitada, 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 existentes a precio protegido, cuya superficie útil no exceda de los límites establecidos para cada actuación protegida. En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas, la superficie útil computable máxima de la vivienda será de 120 m², con independencia de que su superficie útil real pudiera ser superior.

Para el computo de la superficie útil de estas viviendas, se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma, o supletoriamente, las normas que rigen para las Viviendas de Protección Oficial.

Si en el momento de la solicitud de la Calificación Provisional, se acredita que la unidad familiar del promotor reúne la condición de familia numerosa, la superficie útil protegible de 120 m² será ampliable en 10 m² por cada miembro de la unidad familiar que exceda de 5, con un máximo de 180 m². A efectos de financiación cualificada sólo serán computables 120 m² útiles.

En actuaciones de rehabilitación serán protegidas las obras de ampliación del espacio habitable que no superen el 30 por cien de la superficie inicial, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 m² y, únicamente, cuando las obras de adaptación de la vivienda se realicen para atender a las necesidades de desarrollo de una familia numerosa o de personas con movilidad reducida, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

A estos efectos se considerará ampliación del espacio habitable, la utilización de los anejos a la vivienda, así como cualquier aumento de volumen del edificio permitido por el planeamiento urbanístico que conlleve aumento de la superficie construida, no siendo computables como superficie útil las cámaras bajo cubierta.

En todo caso las actuaciones de rehabilitación excluirán la demolición de las fachadas o su vaciado total.

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.- En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas la antigüedad del inmueble será superior a 15 años. Dicha antigüedad no se exigirá en los siguientes casos:

- Si se trata de actuaciones en el edificio que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, o de actuaciones de adaptación de la vivienda para uso de ocupantes con discapacidad legalmente reconocida.

- Si se realizan actuaciones de adaptación del edificio o de la vivienda a la normativa técnica, siempre que ésta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.

- Si se trata de actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad, solidez y estanqueidad del edificio, debidamente justificada mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento correspondiente, o por sentencia judicial.

7.- 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 existente a precio protegido, esté financiada mediante préstamo cualificado en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad, de acuerdo con el R.D. 1/2002 de 11 de enero.

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 12 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

Se establece un coeficiente multiplicativo corrector en función de las áreas geográficas, determinadas de conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera, en donde se ubica la actuación (coeficiente «T»):

Área primera 0,87
 Área segunda 0,90
 Área tercera 1

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 en materia de vivienda y suelo, de forma permanente y actualizada quedarán expuestas en el tablón de anuncios de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y en el de la Oficina de Información de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, 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.

Sección III.

Precios máximos aplicables a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo

Artículo 11. Precios máximos de venta y renta.

1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas de nueva construcción, son los siguientes:

	Venta	Arrendamiento	V.P.O. régimen especial
Área 1ª	801 €	779 €	701, 20 €
Área 2ª	745 €	725 €	685, 75 €
Área 3ª	677 €	659 €	623, 77 €

2. Sin perjuicio de lo anterior, para la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de las viviendas declaradas protegidas en las áreas singulares de Cartagena Lorca y Murcia, el precio máximo podrá incrementarse un 10 por cien el establecido en el apartado 1, para el área geográfica primera.

3. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas existentes a precio protegido y a las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas serán los fijados en el apartado primero de este artículo.

4. En el primer trimestre de cada uno de los años 2003 a 2005, se podrán actualizar los precios como máximo en el porcentaje que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula, teniendo en cuenta los objetivos de política

económica del Gobierno Regional, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda.

Siendo:

Kt = Porcentaje de revisión en el período t.

Ht = Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra publicados en el Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes antes de la fecha de comienzo del período t.

Ho = Media aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes anteriores a los que se utilizan para calcular Ht de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el precio que se revisa.

Mt = Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, antes de comenzar el período t.

Mo = Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes anteriores a los que se utilizan para calcular Mt de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el precio que se revisa.

Artículo 12. Presupuesto Protegido en actuaciones de rehabilitación.

1.-El presupuesto protegido será el definido en el artículo 28 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

2.-En las actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, el presupuesto protegido de cada vivienda o local se calculará en función de las cuotas de participación en el inmueble que figuren en el documento público acreditativo de la propiedad o en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

En el caso de que las cuotas no figuren en dichos documentos, el presupuesto protegido se calculará en función de la superficie útil de la vivienda o local.

En el caso de obras necesarias para la instalación de ascensor:

a) Se admitirá la modificación de las cuotas de participación realizada en documento público e inscrito en el registro de la propiedad, cuando suponga un reparto de las cuotas igualitario por plantas del edificio o para todas las plantas.

b) Cuando se trate de comunidades de propietarios con más de una escalera de acceso, se podrán modificar las cuotas de forma que sólo se incluyan los vecinos de la escalera que soliciten la actuación protegida, sin perjuicio de cumplimentar lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 13. Presupuesto protegido máximo.

El presupuesto protegido máximo no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil, de los siguientes

porcentajes aplicables sobre el precio máximo de venta, en cada área geográfica, de las viviendas de protección pública con carácter general:

a) Rehabilitación de edificios, el 50 por cien.

Cuando la rehabilitación de un edificio conlleve, necesariamente, la actuación de rehabilitación de vivienda, el presupuesto protegido máximo podrá alcanzar el 70 por cien, sin que ningún caso el presupuesto protegido máximo de rehabilitación de vivienda supere el 50 por cien.

b) Rehabilitación de viviendas, el 50 por cien

c) Rehabilitación de edificio de una sola vivienda, el presupuesto protegido máximo será el siguiente según corresponda:

- Si la actuación es de rehabilitación de edificio, el 50 por cien, salvo que sea preciso realizar actuaciones de rehabilitación de vivienda como consecuencia de aquella, en cuyo caso podrá alcanzar el 70 por cien.

- Si la actuación es de rehabilitación de vivienda, el 50 por cien.

d) Adquisición de edificio para su inmediata rehabilitación con destino a venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, el 80 por cien.

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 para adquisición de vivienda protegida de nueva construcción y de otras viviendas existentes a precio protegido.

Artículo 14.- Beneficiarios.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de nueva construcción de protección pública y de otras viviendas existentes a precio protegido, que hayan obtenido préstamo cualificado en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad y reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 15.- Finalidad

1.- 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 al adquirente o adjudicatario o al promotor individual para uso propio, la cuantía del préstamo cualificado, a los efectos del cálculo de la subvención será el 80 por cien del precio fijado en el contrato privado o en la escritura pública de compraventa o adjudicación, o el que conste en la escritura de declaración de obra nueva.

2.- 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.

Artículo 16.- Modalidades y cuantía.

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 22 de mayo de 2002 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 20 por cien en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el salario mínimo interprofesional (SMI) calculado en la forma prevista en el artículo 7, e inferiores o iguales a 1,5 veces el SMI corregido.

b) Del 15 por cien en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 1,5 veces el SMI corregido e inferiores o iguales a 2,5 veces el SMI corregido.

c) Del 10 por cien en el supuesto de familias numerosas cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 veces el SMI corregido e inferiores o iguales a 3,5 veces el SMI corregido.

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

a) Del 10 por ciento cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

- Edades inferiores o iguales a 35 años del destinatario que aporte la mayor parte de los ingresos familiares.

- Que tenga a su cargo a alguna persona con edad igual o superior a 65 años.

- Depósito en cuenta vivienda, en las condiciones fijadas en el presente Decreto.

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

- Que la unidad familiar este formada únicamente por la madre o el padre y los hijos.

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

2.- Cuando se trate de beneficiarios no integrados en unidades familiares, o unidades familiares que no constituyan familia numerosa, los porcentajes fijados en los apartados A) y B), se aplicarán considerando como máximo 70 m² de superficie útil, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda fuese superior.

3.- Para las viviendas a las que se refiere el artículo 23.b) del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, la subvención se calculará como máximo sobre 90 m² útiles con independencia de que la superficie real sea superior, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

4.- 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 primera con carácter general, con independencia del que le pudiera corresponder.

Sección II

Subvenciones para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

Artículo 17.- Modalidades y cuantías.

1.- Los promotores de actuaciones de rehabilitación protegida cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el SMI corregido, podrán obtener con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma una subvención del 15 por cien del presupuesto protegido.

2.- Cuando los perceptores de ingresos de la unidad familiar solicitante tengan edades inferiores o iguales a 35 años, o igual o superior a 65 años y/ o algún miembro de la unidad familiar sea discapacitado, podrán obtener una subvención adicional del 5 por cien sobre el presupuesto protegido.

3.- En el supuesto de rehabilitación de edificios, cuando la antigüedad del edificio sea superior a veinticinco años, la subvención será del 5 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 € por vivienda, siempre que al menos el 60 por cien de los promotores de la rehabilitación tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el SMI corregido.

4.- Cuando se trate de rehabilitación de edificio de una sola vivienda, se concederán las subvenciones previstas para rehabilitación de edificios o para rehabilitación de vivienda en función de cual sea la actuación que predomine dado el peso económico de cada una de las partidas presupuestarias.

Artículo 18.- Subvención de Proyectos Técnicos.

Con independencia de las subvenciones contempladas en el artículo anterior, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, subvencionará el 50 por cien de los honorarios técnicos de redacción del proyecto, con su correspondiente IVA, con un máximo de 600 € por vivienda, deducida la subvención que le haya correspondido como partida integrante del presupuesto protegido, si el promotor de la actuación acredita ingresos que no excedan de 2,5 veces el SMI corregido.

Artículo 19.- Subvenciones en Áreas de Rehabilitación.

Las ayudas para cada línea de actuación y su cuantía máxima podrán alcanzar hasta diez puntos porcentuales de las fijadas para cada actuación.

Estas ayudas incluirán las previstas en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, las contempladas en este Decreto, y aquellas otras que se puedan establecer en favor de los Ayuntamientos en estas materias.

La cuantía máxima de las subvenciones, en todo caso, no podrá superar el 80 por cien del coste real, para cada tipo de actuación.

Sección III

Compatibilidad con otras ayudas

Artículo 20.- Supuestos de compatibilidad.

Las subvenciones previstas en el presente Decreto, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, que tengan por objeto la misma finalidad.

En el caso de actuaciones de rehabilitación no podrá superar la suma de las cuantías de las subvenciones, el 80 por cien del presupuesto protegido total de la actuación.

CAPÍTULO III.

PROCEDIMIENTO DE DECLARACION O CALIFICACION DE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA .

Sección I

Procedimiento para la declaración de vivienda protegida de nueva construcción

Artículo 21.- 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 22.- 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 y trasteros 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 3.148/1978, 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 23.- 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 14.c), del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 24.- 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. 2.076/1979, de 20 de julio, modificado por R.D. 1.563/1992, 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 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25.- 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo 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 26.- 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo 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 3.148/1978, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

4.- El plazo máximo para dictar resolución sobre la solicitud de 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 22 para la Declaración Provisional.

Artículo 27.- Calificación de vivienda de Protección Oficial de Régimen especial

El procedimiento para la Calificación Provisional y Definitiva de Vivienda de Protección Oficial, en régimen especial, se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 28.- Vinculación de anejos.

En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, 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 29.- Compatibilidad de regímenes legales.

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, siempre que se acredite que la

vivienda carece de préstamo acogido a financiación cualificada.

b) De oficio, por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, 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 de régimen especial.

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

4.- La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, 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 m², ampliable en 10 m²; de superficie útil por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco y hasta un máximo de 180 m². A efectos de financiación cualificada sólo serán computables 120 m² útiles.

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 m².

Sección II

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

Artículo 30.- Documentos a acompañar a la solicitud de visado.

La solicitud de visado del contrato de compraventa de una vivienda existente a precio protegido de las definidas en el artículo 4.2, se dirigirá al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, 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 diez 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 o rehabilitar en su caso, 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 cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por cien del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por cien, en el caso de familias numerosas.

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, o cuando el valor de la vivienda no exceda de los porcentajes previstos en cada caso, en el artículo 9 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

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, salvo que mediante acuerdo con dicho organismo se solicite de oficio por la Administración regional.

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.- Certificado en el conste el valor de la vivienda de la que es titular la unidad familiar, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

9.- Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período 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.

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 la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998 de 9 diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

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.

10.- Declaración jurada de no haber obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma, con las excepciones y requisitos recogidos en el artículo 3.d del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 31.- Plazo de solicitud y de visado del contrato de compraventa.

1.- El plazo de solicitud de visado será de cuatro 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 diez años, contados desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por motivos justificados, mediante

autorización de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, previa 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.

Sección III.-

Procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

Artículo 32.- Solicitud de Calificación Provisional.

La solicitud de Calificación Provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación, deberá de ir acompañada de los documentos que a continuación se señalan:

- a) D.N.I. y/o N.I.F. del solicitante.
- b) Memoria descriptiva y justificativa de las obras que se van a acometer, suscrita por el promotor.
- c) Fotografías de todas las fachadas del edificio en color, así como las que se estimen precisas.
- d) Plano o croquis de situación de la vivienda o edificio, en donde se le relacione con otros edificios o hitos fácilmente identificables.
- e) Escritura que acredite la propiedad o cualquier otro título legítimo sobre cada una de las viviendas o locales del inmueble para el que se solicite la rehabilitación. En caso de arrendatarios o usufructuarios deberá presentarse además autorización por escrito del propietario.
- f) Documento que acredite la antigüedad del edificio o vivienda, salvo que conste en el título de propiedad.
- g) Si la actuación debe acometerse con carácter de urgencia y existiera orden de ejecución otorgada por el Ayuntamiento, se hará constar este extremo en la solicitud, justificándose documentalmente.
- h) Si el solicitante es representante de una comunidad de propietarios, deberá aportar, además, la siguiente documentación:
 - La que acredite la representación que ostenta.
 - Copia del acta en la que se contenga el acuerdo de aprobación por la Junta de Propietarios de las actuaciones a realizar, facultando al representante de la misma para solicitar y tramitar la actuación protegida y, en su caso, las ayudas contempladas en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.
 - Escritura de Declaración de obra nueva y división horizontal, o cualquier otro documento público inscrito en el Registro de la Propiedad, en el que se haga constar las cuotas de participación en el inmueble, de todos y cada uno de los locales y viviendas, así como detalle de las superficies útiles del edificio, desglosadas por viviendas y locales, anejos y otros espacios comunes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de este Decreto.
- i) Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período 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.

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 la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998 de 9 diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

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 33.- Visita de inspección técnica.

Presentada la solicitud y completada la documentación, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe en el que se describirán las obras que se encuadran en alguna actuación protegida, y la necesidad de realizar o no proyecto técnico, debiendo ir firmado de conformidad por el promotor.

Cuando se trate de rehabilitación de vivienda, en el informe técnico se hará constar el estado de conservación de la vivienda o su necesidad de adecuación a las circunstancias familiares del promotor.

Artículo 34.- Estado de las obras.

Las obras para las que se solicita Calificación Provisional deberán encontrarse sin iniciar en el momento de realizarse la visita de inspección. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de Calificación Provisional, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación cumpliera los requisitos establecidos en el presente Decreto para ser calificada como protegida.

Artículo 35.- Requerimiento de documentación.

1.- Evacuado informe técnico favorable a lo solicitado, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo requerirá al promotor de la actuación para que presente, la siguiente documentación:

a) Proyecto, en su caso, redactado por técnico competente. En el mismo se definirá la modalidad protegida, tal como se describe en los apartados 1 y 2 del artículo 31 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero así como los presupuestos de ejecución material previstos para cada modalidad. Si no es preciso la realización de proyecto, presupuesto detallado por unidades de obra realizado por contratista o técnico competente y suscrito por el promotor. En ambos supuestos el presupuesto de obra, una vez conformado o modificado por la Dirección General, será vinculante a los efectos de cálculo del presupuesto protegido.

b) Contrato de ejecución de obras, firmado por promotor y contratista con referencia a las obras aprobadas, señalando el plazo de ejecución de las mismas.

c) Licencia de obras o su solicitud, correspondiente al inmueble objeto de la actuación, ajustada a las obras a realizar.

2.- Los plazos para la presentación de la documentación indicada serán:

- Un mes si no es necesaria la presentación de proyecto técnico.

- Tres meses si es necesaria su presentación.

Artículo 36.- Características de los edificios.

Con el fin de salvaguardar las características propias de las edificaciones de cada zona y de su entorno, será condición para la obtención de la calificación de rehabilitación que los materiales, texturas y colores empleados en cubiertas y fachadas correspondan a los utilizados tradicionalmente y sean acordes con el entorno. No serán protegidas las obras que puedan afectar a la desaparición o desfiguración de elementos arquitectónicos de interés artístico, tipológico o cultural. Los materiales utilizados deberán especificarse en el proyecto técnico o en su caso en el presupuesto que se presente ante la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, para la obtención de la Calificación Provisional.

Artículo 37.- Calificación Provisional de Rehabilitación.

1.- Completada la documentación señalada en los artículos anteriores y siendo ésta conforme, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo otorgará la Calificación Provisional de actuación protegida de rehabilitación en el plazo de tres meses contados desde la fecha en que se haya completado la solicitud, o de dos meses desde la fecha en que hubieran finalizado los plazos señalados en el artículo 35.

2.- En la Calificación Provisional deberán constar, al menos, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y tipo de actuación.

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal).

c) Tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

d) Datos relativos a la ubicación del inmueble objeto de rehabilitación: calle, localidad y código postal).

e) Superficie útil total de la vivienda y útil protegida.

f) Área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación y precio máximo.

g) Presupuesto protegido.

h) Cuantía máxima de préstamo cualificado.

i) Plazo de ejecución de las obras.

j) Régimen de uso.

k) Antigüedad de la vivienda.

l) Tipo de edificación.

m) Número de viviendas.

3.- La Calificación Provisional dará derecho al promotor a dirigirse a las entidades de crédito que hubieran suscrito Convenio con el Ministerio de Fomento, en solicitud de concesión, en su caso, del préstamo cualificado a que se refiere el R.D. 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 38.- Plazo de ejecución de las actuaciones de Rehabilitación.

1.- Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de

la Calificación Provisional de rehabilitación, sin perjuicio de las actuaciones en que deban acometerse obras con carácter de urgencia. En caso contrario se entenderán decaídos los derechos que la Calificación concede, archivándose la misma previa declaración de caducidad y de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

2.- Los plazos de inicio y de ejecución de las obras podrán prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones en un cincuenta por ciento del inicialmente establecido en la Calificación Provisional, siempre y cuando medie justa causa y se solicite antes de la finalización del plazo señalado en aquélla. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá sobre la aprobación o la denegación de la prórroga en el plazo máximo de quince días desde la solicitud de la misma, entendiéndose otorgada si no recae resolución denegatoria expresa.

3.- El inicio de las obras deberá comunicarse, dentro de los 15 días siguientes, a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 39.- Modificación del Presupuesto Protegido.

1.- Cuando una vez comenzadas las obras, se detecten elementos o instalaciones en mal estado de funcionamiento o de conservación, cuya reparación o sustitución no fuese previsible en el momento de elaborar el presupuesto protegido, el promotor de la actuación podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación del presupuesto protegido para su sustitución o reparación, siempre que su ejecución sea inherente a la actuación protegida y que el presupuesto protegido resultante no supere los límites establecidos en el artículo 13 del presente Decreto.

La solicitud de ampliación del presupuesto protegido deberá realizarse antes de la solicitud de la Calificación Definitiva.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, comprobada la necesidad de realización de las nuevas obras, podrá autorizar la ampliación del presupuesto protegido y, en su caso, nuevo plazo de ejecución de las obras, mediante diligencia que se hará constar en la Calificación Provisional.

2.- En el caso de modificación del tipo de actuación a realizar con o sin variación del presupuesto protegido, ésta deberá de solicitarse para su aprobación antes de la realización de la obra, tanto si la actuación requiere o no proyecto técnico.

Artículo 40.- Solicitud de Calificación Definitiva.

Finalizada la ejecución de las obras con arreglo a las condiciones y plazo señalados en la Calificación Provisional, el promotor de las mismas en un plazo no superior a quince días, solicitará la Calificación Definitiva a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra, en su caso.
- b) Licencia municipal de obras ajustada a las actuaciones a realizar, si no se hubiese aportado con la solicitud de Calificación Provisional de rehabilitación.
- c) Documentación fotográfica actualizada de las fachadas completas de la vivienda o edificio rehabilitado y de las obras realizadas.

Artículo 41.- Calificación Definitiva.

Presentada la solicitud de Calificación Definitiva y completada la documentación, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe técnico en el que se hará constar si se ha ejecutado en su totalidad la obra aprobada en la Calificación Provisional o si se han introducido cambios en la misma que supongan variación tanto de las unidades de obra como del coste de las mismas. A la vista del informe de la inspección técnica de la obra y de la documentación acompañada a la solicitud, se otorgará, en su caso, la Calificación Definitiva de rehabilitación en el plazo de tres meses contados desde su solicitud. La no adecuación de las obras ejecutadas a las declaradas como protegidas en Calificación Provisional, así como la ejecución de unidades de obra que superen el presupuesto protegido máximo de la actuación serán causas de denegación de la Calificación Definitiva. En la resolución denegatoria se acordará la anulación de la financiación cualificada y el reintegro, con los intereses legales desde el momento de su percepción, en el caso de que exista subsidiación.

Sección IV.

Procedimiento de Declaración de área de rehabilitación.

Artículo 42.- Procedimiento para la Declaración de área de rehabilitación.

1.- Las solicitudes de Declaración de las áreas de rehabilitación serán presentadas por los Ayuntamientos interesados en la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo o en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

A la solicitud de Declaración de área de rehabilitación, los Ayuntamientos deberán acompañar:

- a) Acuerdo del órgano municipal correspondiente, solicitando la declaración de área de rehabilitación.
- b) Memoria o Programa de Actuaciones.
- c) Plan de viabilidad financiera, integrado por fases, en su caso, donde aparezcan desglosados los presupuestos correspondientes a los apartados mencionados en el artículo 4.6 de este Decreto.
- d) Solicitud de eximir o no a los promotores de actuaciones de los límites de ingresos familiares del solicitante, metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, antigüedad del edificio y vaciado del mismo, así como de cualquier otro de los requisitos establecidos en este Decreto.

2.- La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, dentro de cada trimestre, resolverá sobre las solicitudes recibidas en el trimestre inmediato anterior.

Artículo 43.- Determinaciones del programa de actuaciones.

El programa al que se hace mención en el artículo anterior, deberá de contemplar:

1.- Definición de área y descripción de sus características.

2.- Descripción de los objetivos que se persiguen a nivel de usos, tipología arquitectónica y urbanística, así como

la integración en el espacio urbano de las nuevas edificaciones.

3.- Descripción pormenorizada de las actuaciones que pretendan llevarse a cabo, y en concreto las referidas a:

- a) Rehabilitación residencial, tanto para promotor de uso propio como para venta o arrendamiento.
- b) Programas de Conservación y Adecuación de Fachadas, Cubiertas y Medianeras.
- c) La adquisición y/o rehabilitación de inmuebles para uso público.
- d) La adecuación de locales de uso no residencial.
- e) El acondicionamiento de espacios públicos e infraestructuras.
- f) La promoción para alquiler de viviendas de nueva construcción sometidas a algún régimen de protección pública.
- g) Otras actuaciones que puedan incidir en la revitalización del entorno y de su tejido urbano.

Artículo 44.- Formalización de convenios.

La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes podrá formalizar convenio con aquellos Ayuntamientos en los que se haya declarado un área de rehabilitación, en el que se concretarán las actuaciones protegidas y las subvenciones.

El convenio para la gestión del área de rehabilitación deberá prever la constitución de una comisión de seguimiento presidida por el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes o persona en quién delegue, en la que será Vicepresidente el Alcalde del Ayuntamiento correspondiente o persona en quién delegue, y vocales el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y un Concejal designado por el Ayuntamiento, actuando como secretario un funcionario de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Dicha comisión se reunirá al menos una vez al semestre.

A la citada comisión podrán asistir, con voz pero sin voto, previa invitación de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, y Transportes y del Ayuntamiento aquellos representantes de otros organismos o instituciones, públicas o privadas, implicadas en el desarrollo de la actuación, a los que se les podrá, igualmente, recabar informes.

La comisión de seguimiento será asistida por una mesa técnica de coordinación, que estará constituida por los técnicos designados al efecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y el Ayuntamiento afectado.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO Y SOLICITUD DE AYUDAS ECONOMICAS DIRECTAS.

Sección I

Visado de contratos de viviendas de protección pública de nueva construcción.

Artículo 45.- Solicitud de visado.

1.- A la solicitud de visado de contrato de viviendas de protección pública de nueva construcción, 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 30 del presente Decreto, excepto la señalada en el apartado tercero.

2.- El plazo de solicitud de visado será de cuatro 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 46.- Diligencia de visado.

1.- El visado de los contratos de viviendas de protección pública de nueva construcción 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Sección II

Subsidiación del préstamo cualificado y ayuda estatal directa a la entrada.

Artículo 47.- Solicitudes de subsidiación del préstamo cualificado y de ayuda estatal directa a la entrada

1.- Plazo de solicitud.

a) Si se trata de adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección pública de nueva construcción, la solicitud deberá formularse conjuntamente a la de visado del contrato privado o escritura pública de compraventa o adjudicación en el plazo de cuatro meses siguientes a la fecha de su firma.

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 37.1.B apartado b) del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, la solicitud deberá formularse conjuntamente con la de visado de la escritura de obra nueva o del contrato en su caso, en el plazo de los cuatro meses siguientes a la fecha de su firma.

c) Si se trata de adquirentes de otras viviendas existentes 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

d) Si se trata de promotores de actuaciones de rehabilitación, la solicitud de subsidiación del préstamo cualificado deberá formularse conjuntamente, con la solicitud de calificación provisional.

2.- En todo caso, no podrán formularse solicitudes de subsidiación del préstamo cualificado y ayuda estatal directa a la entrada acogidas al Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del 2009, 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 48.- Documentación a acompañar a la solicitud de subsidiación y ayudas.

1.- En actuaciones de vivienda de nueva construcción y otras viviendas existentes a precio protegido, para el reconocimiento, en su caso, del derecho a la subsidiación del préstamo cualificado y ayuda estatal directa a la entrada 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 nueva construcción de primer acceso a la vivienda en propiedad, tanto de protección pública de nueva construcción como a precio protegido, deberán acompañar, en su caso, certificado de la entidad de crédito de tener abierta 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 adquirente o adjudicatario deberá acreditar haber constituido a lo largo de un período no inferior a dos años, un depósito en cuenta vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por cien del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, si el prestatario tiene ingresos que no exceden de 2,5 veces el SMI corregido o del 10 por ciento de dichos precios cuando los ingresos del prestatario se encuentren entre 2,5 o 3,5 veces el SMI corregido, sin exceder de esta última cuantía.

En el caso de prestatarios con una edad no superior a treinta y cinco años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

El plazo mínimo establecido de constitución del depósito, 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.

2.- En actuaciones de rehabilitación privada de edificios y viviendas se acompañaran los documentos a que se refieren los apartados 4, 9 y 10 del artículo 30 del presente Decreto.

3.- El plazo máximo para la resolución de la solicitud de subsidiación del préstamo cualificado y ayuda estatal directa a la entrada será de tres meses desde la fecha de su solicitud.

Artículo 49.- Ampliación del período de subsidiación de los préstamos cualificados.

La ampliación del período de subsidiación del préstamo cualificado prevista en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, 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 18.2 del mismo, mediante la presentación de los documentos relacionados en el artículo 30.9 del presente Decreto referidos a su unidad familiar, correspondientes a los dos períodos impositivos que, una vez vencidos los plazos de presentación de aquéllas, sean inmediatamente anteriores al momento en que se solicite la ampliación.

Artículo 50.- 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 los siguientes documentos, que en cada caso procedan:

a) Copia de la Declaración o Calificación Provisional o Definitiva de vivienda de protección pública de nueva construcción o de actuaciones de rehabilitación privada de edificios y viviendas.

b) Contrato visado por el órgano competente.

c) Resolución de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, aprobatoria en su caso, de la subsidiación solicitada y de la ayuda estatal directa a la entrada, y del tipo subsidiado aplicable en el supuesto de préstamo directo al adquirente y otras viviendas existentes a precio protegido.

3.- Las entidades de crédito deberán notificar simultáneamente a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo 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 y ayuda estatal directa a la entrada.

Sección III

Procedimiento de solicitud, concesión y pago de las subvenciones.

Artículo 51.- Solicitud.

1.- En actuaciones de viviendas de protección pública de nueva construcción y de otras viviendas existentes a precio protegido, sin perjuicio de la documentación enumerada en los artículos 30 y 42 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 seis 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 de nueva construcción y el pago de la subvención, en su caso, se estipula en contrato a favor del promotor de conformidad con el artículo 15.2 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 seis meses siguientes a la fecha de la Declaración o Calificación Definitiva.

d) Si se tratara de adquisición de otras viviendas existentes 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 licencia de primera ocupación en el caso de vivienda libre de nueva construcción. La solicitud de subvención no podrá realizarse después de los seis meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de formalización del préstamo cualificado.

2.- En actuaciones de rehabilitación, la solicitud de subvención podrá formularse simultáneamente a la solicitud de Calificación Provisional o, en todo caso, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la Calificación Definitiva. A la solicitud se acompañará, además, los siguientes documentos:

a) Facturas oficiales del contratista de las obras y/o del suministrador de materiales, en su caso.

b) Certificado expedido por la Delegación de Hacienda de la base imponible que consta en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar del beneficiario de la subvención.

c) Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso.

3.- No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2009, 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.

4.- La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

Artículo 52.- Pago de la subvención.

1.- En los supuestos de adquisición o adjudicación de vivienda de protección pública de nueva 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 15.2, 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) Contratos de compraventa o 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 período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de las ayudas económicas directas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

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 subvención de honorarios técnicos de redacción de proyecto en actuaciones de rehabilitación, se abonará una vez otorgada la Calificación Provisional y previa presentación de la correspondiente factura.

5.- La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 65.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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.

6.- 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 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

Artículo 53.- 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 el visado de los contratos de arrendamiento, debidamente liquidados de los impuestos correspondientes, y de la documentación referida en el artículo 30, debiéndose aplicar, en su caso, al reembolso del préstamo cualificado.

CAPÍTULO V.

FINALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS Y REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONOMICAS DIRECTAS.

Artículo 54.- Efectos del silencio administrativo.

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es desestimatoria, salvo en los supuestos de Declaración o Calificación Provisional o de visado de contrato, en los que el silencio tendrá carácter positivo.

Artículo 55.- Garantías del destino de la subvención.

La transmisión intervivos por algún título de las viviendas por las que se hubieron percibido ayudas económicas directas antes de transcurrido el plazo de diez 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 salvo en los casos de la subvención por antigüedad prevista en el artículo 17.3 de este Decreto y la subvención establecida en el artículo 35,1.a) párrafo primero del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, para la actuación de rehabilitación de edificios.

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 existentes 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.

En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, se hará constar en ésta última.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la denegación de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo cualificado y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales devengados desde el momento de su concesión.

Artículo 56.- 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. 3.148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda.

CAPÍTULO VI

OTROS TIPOS DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Artículo 57.- Alojamiento en arrendamiento declarados protegidos para grupos específicos.

Por Orden de convocatoria de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes 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.

Artículo 58.-Viviendas sostenibles.

Como acción de fomento de la vivienda sostenible, entendida como aquella 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, mediante Orden se podrá establecer con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia una ayuda al promotor para la financiación de viviendas que constituyan experiencias piloto.

CAPÍTULO VII.

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO Y URBANIZACION.

Artículo 59.- Ambito de las actuaciones.

A los efectos del presente Decreto tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo, la urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública.

Artículo 60.- Solicitudes.

1.- Los promotores que deseen acogerse a esta financiación cualificada formularán las correspondientes solicitudes ante el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo 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 38 y 39 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Artículo 61.- Requisitos de las solicitudes de declaración de actuación protegida.

Las solicitudes deberán ir acompañadas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, 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 deberá ir firmada por el promotor y con la conformidad del técnico competente.

Artículo 62.- Resolución de solicitudes.

1.- La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, 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 éste 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, dentro de cada trimestre, resolverá sobre las solicitudes recibidas en el trimestre inmediato anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- AREAS GEOGRAFICAS.

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 1/2002 de 11 de enero.

ÁREA 1: Casco urbano de Alhama, de Águilas, Municipio de Alcantarilla, Municipio de Los Alcázares, cascos urbanos de Caravaca, de Cartagena, de Lorca, de Mazarrón, de Molina de Segura, de Murcia, de San Javier, de San Pedro del Pinatar, Municipio de Las Torres de Cotillas, Casco urbano de Totana, Municipio de Santomera, Casco urbano de La Unión y 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, Algezares, Aljucer, La Arboleja, Beniaján, Cabezo de Torres, Casillas, Churra, Los Dolores, Era Alta, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Llano de Brujas, Monteagudo, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, San Benito, San Ginés, Sangonera la Verde, Santiago y Zairaiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

ÁREA 2. Abarán, Archena, Beniel, Calasparra, Cehegín, Cieza, Jumilla, Moratalla, Mula, Puerto Lumbreras, Torre Pacheco.

PEDANÍAS DE ALHAMA: Todas excepto casco urbano.

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 MAZARRÓN: Todas excepto casco urbano.

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

PEDANÍAS DE MURCIA: Alquilerías, Cobatillas, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Nonduermas, La Ñora, Puebla de Soto, El Raal, Los Ramos, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Sangonera la Seca, Santa Cruz y Zeneta.

PEDANÍAS DE SAN JAVIER: Todas excepto casco urbano. PEDANÍAS DE SAN PEDRO DEL PINATAR: Todas excepto casco urbano. PEDANÍAS DE TOTANA: Todas excepto casco urbano. PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

ÁREA 3 : Abanilla, Albudeite, Aledo, Alguazas, Blanca, Bullas, Campos del Río, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Librilla, Lorquí, 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 y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia.

4.- La delimitación de los cascos urbanos, cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, se realizará por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo a propuesta de los Ayuntamientos respectivos.

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

SEGUNDA.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA.

Los precios máximos de venta se podrán actualizar mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.4 de este Decreto.

TERCERA.- ACTUALIZACION DE INGRESOS FAMILIARES.

El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes 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.- REGULACION 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 3.148/1978, de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

QUINTA.- ASIMILACION DE LAS VIVIENDAS DECLARADAS PROTEGIDAS A LAS VIVIENDAS DE PROTECCION 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 1/2002 de 11 de enero, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas declaradas protegidas y las calificadas de protección oficial de régimen especial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

SEXTA.- CONVENIOS CON ENTIDADES DE CREDITO.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, 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 de régimen especial.

SEPTIMA.- APLICACION DE ARANCELES.

A los efectos de la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, 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.

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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, 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 2.114/1968, 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 Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, que la concederá en el plazo de 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.



BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA

Depósito legal: MU-395/1982

MARTES, 18 DE JUNIO DE 2002

Número 139

Franqueo concertado número 29/5

FASCÍCULO II
DE LA PÁGINA 9069 A LA 9124

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 por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- ACTUACIONES CALIFICADAS PROVISIONALMENTE CONFORME AL DECRETO 76/1998 DE 17 DE DICIEMBRE Y DECRETO 80/1998 DE 28 DE DICIEMBRE, MODIFICADOS POR DECRETO 51/2001 DE 8 DE JUNIO Y REAL DECRETO 1.186/1998 DE 12 DE JUNIO.

1.- Todas las actuaciones calificadas provisionalmente hasta el 18 de abril de 2002 al amparo del Decreto 76/1998 de 17 de diciembre y Decreto 80/1998 de 28 de diciembre, modificados por el Decreto 51/2001 de 8 de junio, y Real Decreto 1.186/1998 de 12 de junio, reguladores del Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, cuyos promotores no opten antes del 18 de octubre de 2002 por acogerse al presente Decreto y al Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, 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 máximo de venta fijados por la Comunidad Autónoma.

2.- Aquellos promotores de actuaciones calificadas provisionalmente hasta el 18 de abril de 2002 que opten por acogerse antes del 18 de octubre de 2002, al Plan de Vivienda 2002-2005, se les aplicará lo dispuesto en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, a todos los efectos.

SEGUNDA.- VIVIENDAS A PRECIO PROTEGIDO.

Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio protegido 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 18 de abril de 2002, y que no hubieran obtenido préstamo cualificado, podrán solicitar hasta el 18 de octubre de 2002 la oportuna diligencia para acogerse a la financiación cualificada regulada en el presente Decreto y en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

Los precios máximos de venta o adjudicación de la vivienda para adquisición de viviendas a precio protegido de nueva construcción con más de dos años en los cascos urbanos de Cartagena, Lorca y Murcia, se calcularán a estos efectos según los límites establecidos en el Decreto 76/1998, de 17 de diciembre, modificado por Decreto 51/2001 de 8 de junio, y Real Decreto 1.186/1998 de 12 de junio.

TERCERA.- RESOLUCION DE SUBVENCIONES.

Los Decretos 76/1998, de 17 de diciembre, 80/1998, de 28 de diciembre y 51/2001 de 8 de junio serán de aplicación a la concesión de subvenciones en materia de vivienda y suelo, con calificación provisional o visado de contrato, siempre que tuvieran concedido préstamo cualificado antes del 18 de abril de 2002 y se encuentren acogidas al Plan 1998-2001 de conformidad con las Disposiciones Transitorias del presente Decreto y del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

DISPOSICION DEROGATORIA

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

1.- Decreto 76/1998 de 17 de diciembre, 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, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2.- Decreto 80/1998, de 28 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas en el ámbito de la Región de Murcia, para el período 1998-2001 sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

3.- Decreto 51/2001, de 8 de junio, por el que se modifican los Decretos 76/1998, de 17 de diciembre, 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 y 80/1998, de 25 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada en edificios y viviendas en el ámbito de la Región de Murcia para el mismo período sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

4.- Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de 25 de octubre de 2000 por la que se determinan los precios máximos para las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo acogidas al Real Decreto 1.186/1998 de 12 de junio.

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 Obras Públicas, Vivienda y Transportes 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 18 de abril de 2002.

Murcia a 14 de junio de 2002.—El Presidente, **Ramón Luis Valcárcel Siso.**—El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, **Joaquín Bascuñana García.**