

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 5 de mayo de 1992, sobre tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda establecidas en el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre.

El Real Decreto 1932/91 de 20 de diciembre, establece las medidas de financiación para el Plan de Vivienda 1992-1995, cuya aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma exige el desarrollo de aspectos procedimentales para las distintas modalidades de actuaciones protegibles.

En su virtud, y en base a las competencias propias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, he dispuesto:

Primero.—1. Calificaciones y visados.

Las calificaciones en actuaciones protegibles correspondientes a viviendas de protección oficial de nueva construcción y en actuaciones de rehabilitación, así como los visados de los contratos de compraventa o de adjudicación de vivienda a precio tasado, posibilitarán el acceso a los préstamos cualificados, dentro de los límites máximos de concesiones de préstamos convenidas y de los objetivos, en número de actuaciones de cada clase, fijados en el convenio suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas y Transporte y la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.—Calificaciones: aspectos generales.

En las calificaciones, reguladas por la normativa correspondiente, constarán en todo caso los siguientes extremos:

- a) Código de identificación del expediente y tipo de la actuación protegible objeto de la calificación.
- b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor e ingresos ponderados del mismo, en número de veces el S.M.I., cuando se trate de un promotor para uso propio.
- c) El régimen general, especial o mixto de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.
- d) Identificación registral de la finca.
- e) Número y superficie útil de las viviendas de

la promoción y, en su caso, de los garajes y anejos, especificando si están o no vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados. Se hará constar, asimismo, el número de trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a la vivienda, y el de locales de negocio, así como sus respectivas superficies. Todo ello, referido al tipo de régimen de protección y forma de cesión o uso, para el supuesto de promociones mixtas.

f) Area Geográfica Homogénea en la que se incluye la actuación protegible.

g) Módulo ponderado aplicable.

A efectos de la ponderación aplicable, la calificación indicará expresamente el grado de ejecución de las obras, en su caso, según las fases a que se refiere el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio.

h) Cuantía máxima de los préstamos cualificados, tipo de interés de convenio aplicable y ayudas económicas directas que pueden solicitar.

A efectos del primer aspecto, se tendrá en cuenta el Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril.

i) Expresión de que la posible concesión y condiciones de los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estarán sometidos a las limitaciones establecidas en el Real Decreto 1932/1991, y en el Convenio firmado entre el Ministerio de Obras Públicas y Transporte y la Comunidad Autónoma de Extremadura.

j) Cumplimiento del porcentaje de reserva para minusválidos exigida por el artículo 57 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de minusválidos y normas concordantes estatales o de la Comunidad Autónoma, en su caso.

3.—Calificaciones de rehabilitación.

En las calificaciones de rehabilitación se hará constar además, con carácter general:

— La antigüedad del edificio o vivienda.

— El presupuesto protegible de la vivienda o, en su caso, del edificio, el número de viviendas; las superficies útiles de cada una y, en las obras de adecuación del equipamiento comunitario primario, el tipo de obras y los presupuestos protegibles, así como las cuantías de financiación. También incluirán el tipo de actuación, la superficie útil computable de las viviendas, locales comerciales y anejos de elementos comunes y las obras complementarias incluidas en la actuación. En su caso,

en el presupuesto protegible de la actuación, se desglosará la parte del mismo que en cada actuación corresponde a elementos comunes de la que corresponde a elementos privativos de la misma.

En los supuestos de actuación al amparo de los artículos 30, b) y 37.2 del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre se expresará también en la calificación provisional:

a) Número de viviendas resultantes de la actuación.

b) Su carácter de viviendas de protección oficial.

c) El presupuesto protegible, distinguiendo entre presupuesto de ejecución y precio de adquisición, en su caso.

En las actuaciones de rehabilitación contempladas en este supuesto, el contenido del apartado d) del número anterior, se referirá a las condiciones antes de la actuación e igualmente se deberá expresar tras la misma.

4.—Visados de contratos de adquisición de viviendas a precio tasado.

En las actuaciones protegibles de adquisición de vivienda a precio tasado, la Comunidad Autónoma visará el contrato de compraventa tras la constatación del cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 22 a 26 del Real Decreto 1932/1991. Dicho visado reflejará expresamente la limitación a la facultad de disposición prevista en el artículo 27 del citado Real Decreto.

El visado deberá recoger los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente.

b) Fecha de contrato de compraventa.

c) Fecha de construcción del inmueble.

d) Superficie útil del mismo.

e) Precio de venta por metro cuadrado útil.

f) Área geográfica en que se ubica la vivienda.

g) Módulo ponderado aplicable.

h) Fase de construcción en que se encuentren, y si dispone o no de cédula de habitabilidad.

Segundo.—Préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

1.—En el marco de los Convenios con las entidades de crédito los promotores y adquirentes o adjudicatarios, en caso de préstamo directo, podrán solicitarlos ante las entidades de crédito públicas o privadas. La solicitud deberá ir acompañada de aquellos de los siguientes documentos que en cada caso procedan:

a) Copia de la calificación.

b) Contrato visado por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

c) Resolución de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de concesión, en su caso, de la subsidiación solicitada, y del tipo subsidiado aplicable, incluyendo los datos a que se refiere el apartado tercero, 2, de este documento.

A tal efecto el solicitante habrá de aportar la documentación a que se refiere el Decreto 49/92 de la Junta de Extremadura.

d) Resolución de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, reconociendo el derecho, en su caso, a las subvenciones financiadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, condicionado, en el caso de primer acceso en propiedad, a la previa obtención del préstamo cualificado.

e) Resolución de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de concesión, en su caso, de las ayudas directas con cargo a sus presupuestos.

Tercero.—Tramitación de la subsidiación de préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

1.—La Comunidad Autónoma, acreditadas las condiciones requeridas para la obtención de ayudas económicas directas, reconocerá el derecho a la subsidiación solicitada, dentro de las limitaciones establecidas en el correspondiente convenio suscrito con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

2.—La Resolución a que se refiere el párrafo anterior reflejará expresamente, además de los datos de identificación del expediente y del destinatario, los siguientes extremos, en la medida en que sean aplicables a la actuación:

* Nivel de ingresos ponderados del solicitante, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

* Precio de venta de la vivienda, por metro cuadrado útil o, en caso de promotores para uso

propio, valor de la edificación más valor del suelo, por metro cuadrado útil.

3.—La prórroga de la subsidiación del préstamo se tramitará, en su caso, según lo dispuesto en los apartados anteriores de este número tercero.

4.—La solicitud de la subsidiación para promoción de viviendas calificadas de protección oficial destinadas a arrendamiento se presentará por los promotores ante la Comunidad Autónoma que, comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos, resolverá el derecho a la subsidiación en forma y con efectividad similar a la regulada en los números 1 a 3 del presente número tercero.

5.—En el supuesto regulado por el artículo 19.2 del Real Decreto 1932/1991, la Comunidad Autónoma propondrá al Ministerio de Obras Públicas y Transportes la concesión de la ayuda directa en la forma excepcional prevista, previamente a su reconocimiento a efectos de solicitud de préstamo.

Cuando la propuesta de la Comunidad Autónoma se refiera a préstamos ya subsidiados en la forma no excepcional establecida en dicho Real Decreto, será preciso, además de lo anterior, que la entidad de crédito concedente del préstamo preste su conformidad expresa.

6.—En actuaciones en régimen especial, si la suma del importe del préstamo cualificado obtenido y de la subvención estatal excediera del coste real de las actuaciones, excluido el suelo, en caso de promoción para alquiler, o del producto del módulo ponderado vigente aplicable por la superficie útil, en caso de adquisición a autopromoción, la Comunidad Autónoma abonará dicho exceso directamente al prestatario, con destino a la amortización del préstamo concedido, lo que deberá justificar en el plazo que establezca la Comunidad Autónoma, que informará al Ministerio de Obras Públicas y Transporte de esta circunstancia.

Cuarto.—Subvenciones.

1.—Subvenciones a actuaciones protegibles de nueva construcción en régimen general.

* Las solicitudes de subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, en el sistema específico de primer acceso a la vivienda en propiedad, se formularán ante la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, simultáneamente a la solicitud de las restantes ayudas directas, resolviendo aquella lo

procedente mediante Resolución en la que se hará constar expresamente los siguientes extremos.

— Cuantía de la subvención.

— Identificación de la promoción y del beneficiario de la subvención.

— Entidad de crédito que habiendo suscrito Convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, haya concedido préstamo cualificado.

— Ingresos ponderados del peticionario no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

— Precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación, dentro de los límites admitidos por el Real Decreto 1932/1991, para este tipo de actuación. Si es promotor para uso propio, valor de la edificación, y del suelo, según consta en la escritura de declaración de obra nueva y/o contrato de adjudicación, a tenor de lo indicado en el artículo tercero, 2, de este documento, cumpliendo los límites establecidos en el citado Real Decreto.

— Superficie útil de la vivienda que no excederá de 70 metros cuadrados.

— Acreditación de que el peticionario no ha sido propietario de otra vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20% del precio de adquisición de la que se financia.

—Justificación, en su caso, de la titularidad de una cuenta-vivienda, en las condiciones establecidas en el Artículo 15.a) del Real Decreto 1932/1991, indicando la entidad de crédito en la cual se encuentre abierta dicha cuenta, fecha de apertura e importe del depósito.

* Las solicitudes de subvención a promotores de viviendas en alquiler, tendrán la misma tramitación, recogiendo la Resolución aprobatoria los siguientes extremos:

—Identificación de la promoción, número de viviendas y del beneficiario de la subvención.

—Cuantía de la subvención.

—Fecha de calificación definitiva.

—Superficie útil de las viviendas, y porcentaje de la subvención concedida en relación con el precio máximo de venta de las viviendas.

—Precio máximo a que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de su calificación definitiva.

—Entidad de crédito que, en su caso, haya concedido préstamo cualificado.

* La concesión y abono de las subvenciones se tramitarán íntegramente por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, satisfaciéndose con cargo a los fondos remitidos al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

2.—Subvenciones a actuaciones protegibles de nueva construcción en Régimen Especial.

* Las solicitudes de subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio y promotores de viviendas para alquiler, tendrán la misma tramitación que en el caso de Régimen General, con los límites, en cuanto a ingresos ponderados establecidos en el Artículo 2.a) del Real Decreto 1932/1991 de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, y con los porcentajes de subvenciones establecidos en el Artículo 20 del citado Real Decreto.

En el caso de producirse propuesta por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de anticipar al promotor de viviendas en Régimen Especial con destino a venta el importe de la subvención, se acreditará que la misma se deducirá del precio de venta de la vivienda. Una vez se haya producido resolución del Ministerio de Obras Públicas y Transportes dando su conformidad sobre la anticipación de la subvención, se remitirá al citado Ministerio copia del aval formalizado a favor de la Comunidad Autónoma que asegure la devolución, en su caso, de las cantidades percibidas.

3.—Subvenciones a actuaciones protegibles en materia de adquisición a precio tasado de viviendas.

* Las solicitudes de subvenciones a adquirentes o adjudicatarios a precio tasado de viviendas, tendrán la misma tramitación que en el caso de subvenciones para el primer acceso a vivienda de Régimen General, consignándose en la Resolución aprobatoria los datos indicados para dicho tipo de subvenciones, incluidos los de valoración que sirvieron de base para el reconocimiento del derecho al préstamo cualificado, superficie útil, precio por metro cuadrado útil, tipo de vivienda (de protección oficial o libre, nueva o usada), siempre de acuerdo con los límites establecidos en el Real Decreto 1932/1991, para este tipo de subvenciones.

4.—Subvenciones a actuaciones protegibles en materia de rehabilitación.

Las solicitudes de subvenciones para rehabilitación de edificios o de viviendas, se tramitarán de manera análoga a la indicada para el primer acce-

so a viviendas de nueva construcción en Régimen General, con las especificaciones siguientes:

—Carácter de la promoción: régimen especial, promoción para uso propio, promoción de viviendas cedidas en alquiler y tipo de rehabilitación, especificando si es de edificio o viviendas y si se trata de rehabilitación estructural, funcional, de habitabilidad o de otro tipo.

—Coste real de las obras de rehabilitación, que sirvió de base para la calificación protegible de la actuación, incluido, en su caso, el precio de adquisición del inmueble.

—Antigüedad del edificio, cuando ésta sea superior a 30 años y dé lugar al incremento del porcentaje de la subvención.

—Imposibilidad de solicitud, en su caso, de préstamo cualificado a efectos de fijación del porcentaje de subvención.

—Ingresos ponderados del promotor usuario y, en el caso de viviendas alquiladas, porcentaje de arrendamientos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

—En la adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas, dentro del sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, se especificará la superficie útil de la misma, el nivel de ingresos ponderados del adquirente, acreditación de no haber sido propietario de otra vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20% del precio de adquisición de la que se financia y justificación, en su caso, de la titularidad de una cuenta-vivienda, en las condiciones establecidas en el Art. 15.a) del Real Decreto 1932/1991, indicando Entidad de crédito, antigüedad y cuantía del depósito.

Quinto.—Requisitos adicionales de carácter general para la obtención de ayudas estatales directas.

La concesión de las ayudas estatales directas establecidas en el Real Decreto 1932/1991 estará condicionada a la justificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social por parte de los solicitantes, de conformidad con la normativa vigente al respecto.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden surtirá efecto desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 5 de mayo de 1992.

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo
y Medio Ambiente,
EUGENIO ALVAREZ GOMEZ

Secretario General Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

ORDEN de 24 de abril de 1992, citación levantamiento de Actas Previas a la ocupación, expediente de expropiación forzosa de terrenos para las obras de: «Ampliación y mejora de la Ctra. C-423 de Don Benito-Olivenza por Almendralejo. Tramo: Guareña-Almendralejo».

Declarada de urgente ocupación los bienes afectados por las obras arriba referenciadas, por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 21 de abril de 1992, ha de procederse a la expropiación de los terrenos por el procedimiento previsto en el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

En consecuencia, esta Consejería ha resuelto convocar a los propietarios de los terrenos titulares de derecho que figuran en la relación que a continuación se expresan los días y horas que se señalen.

A dicho fin, deberán asistir los interesados personalmente o bien representados por personas debidamente autorizadas para actuar en su nombre, aportando los documentos acreditativos de su titularidad, sin cuya presentación no se les tendrá por parte, tales como **escritura de propiedad, el último recibo de la contribución o certificación registral**, pudiéndose acompañar, y a su costa, si así les conviniera de Perito o Notario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, los interesados, así como los que siendo titulares de derechos o intereses económicos directos sobre los

bienes afectados que se hayan podido omitir, o se crean omitidos en la relación antes aludida, podrán formular ante esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, Avda. de Europa, 10-3.ª planta, en Badajoz, por escrito, hasta el día señalado para el Levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación, las alegaciones que considere oportunas, a los efectos de subsanar posibles errores que involuntariamente hayan podido tener lugar al relacionar los bienes y derechos afectados.

Lugar: Ayuntamiento Villagonzalo.

Día: 18 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

Lugar: Ayuntamiento Alange.

Día: 20 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

Lugar: Ayuntamiento Almendralejo.

Día: 21 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

Lugar: Ayuntamiento Almendralejo.

Día: 22 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

Lugar: Ayuntamiento La Zarza.

Día: 25 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

Lugar: Ayuntamiento de Guareña.

Día: 27 de mayo de 1992.

Hora: 11.00.

En Mérida, a 24 de abril de 1992.

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo
y Medio Ambiente,

EUGENIO ALVAREZ GOMEZ