

Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones

(BOC 71,13/04/2004)
(Versión de vigencia 24-09-2014)

PREÁMBULO

El principal objetivo de las medidas que contiene el presente Decreto es la consecución de una mayor facilidad en el acceso a una vivienda digna en la Comunidad Autónoma de Cantabria. De la experiencia obtenida en la puesta en práctica y ejecución de los distintos planes estatales se ha constatado la necesidad de dar un nuevo impulso a la política activa de fomento de la vivienda desde el Gobierno de Cantabria. La novedad que presentan las medidas que se adoptan en este Decreto se refiere a la creación de un nuevo tipo de viviendas protegidas denominadas «viviendas de protección pública en régimen autonómico».

Esta nueva categoría de viviendas protegidas se viene a sumar a las ya existentes y previstas en anteriores Decretos, fundamentalmente el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria. El fundamento de esta iniciativa es precisamente completar o complementar el régimen jurídico de las viviendas protegidas y, en este sentido, no supone más que una adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas. Ya se hizo patente en el Preámbulo del Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, cómo el Gobierno de Cantabria no se ha limitado a gestionar o adaptar los planes estatales a la coyuntura territorial de Cantabria sino que siempre ha tratado de dar un paso más procurando incrementar sus partidas presupuestarias de recursos propios para mejorar las previsiones estatales. Tal y como se reflejaba expresamente en el Preámbulo citado: «Además de la adaptación de los preceptos estatales a la coyuntura territorial de Cantabria se incluyen en el Decreto un conjunto de medidas de iniciativa autonómica innovadoras para responder a las necesidades reales detectadas en cada una de las zonas de la Comunidad Autónoma».

Ahora se trata de avanzar aún más en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas protegidas dando un nuevo impulso público de las mismas. Sobre la misma base en la que se han apoyado y desarrollado los Planes Plurianuales de financiación de actuaciones protegibles

en materia de vivienda y suelo se va a modular el sistema de la vivienda de protección pública en régimen autonómico. De esta forma, surge el modelo de protección autonómica como una nueva opción ofrecida a promotores y usuarios de viviendas capaz de satisfacer aquellos intereses y expectativas que puedan quedar sin cubrir por los Planes Estatales.

Al ampliar el ámbito de las viviendas protegidas y, al mismo tiempo, garantizar la debida continuidad de las políticas precedentes en la materia se pretende impulsar la aspiración constitucional del derecho a una vivienda digna. En última instancia, el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas y en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria esa competencia en materia de vivienda y suelo es asumida de forma exclusiva.

La Comunidad Autónoma al dotarse de un nuevo instrumento, la vivienda de protección pública en régimen autonómico, busca la contención de precios de la vivienda libre. La realidad se traduce en que tras más de una década de tipos de interés altos, en los últimos años se ha producido una reducción drástica de los intereses de los préstamos hipotecarios. Tendencia seguida de un fuerte incremento de la demanda de viviendas protegidas, que debe ser atendido por los poderes públicos de Cantabria mediante la adopción de medidas jurídicas y económicas que den un nuevo impulso a la política autonómica de vivienda. De esta forma, ahora se trata de abordar soluciones para que el incremento de la construcción libre y su precio tenga su correlativo reflejo y contraste en la construcción protegida. Este nuevo marco jurídico se hace acompañar de un redoblado esfuerzo en las medidas de apoyo a la adquisición y urbanización de los solares y la promoción y construcción de las viviendas.

Por otra parte, para el tipo de viviendas de protección pública en régimen autonómico se modernizan las disposiciones aplicables al resto de viviendas protegidas buscando respuesta a los nuevos requerimientos técnicos y sociales. En este sentido, se prevé que las nuevas viviendas se ajusten a unas normas de diseño y calidad que serán objeto de desarrollo posterior. Además, se transforman los dos límites clásicos de las viviendas protegidas como son la superficie y el precio máximo.

Se establece la superficie máxima en 120 m² de superficie útil y se actualiza el precio máximo de venta para conseguir una mayor operatividad. Hoy en día, se ha comprobado cómo el tamaño medio de la vivienda construida no supera, en la práctica mayoría de los supuestos el establecido como máximo para las viviendas protegidas. En consecuencia no es este un tema de especial relevancia ya que, en general, la extensión de las viviendas se autocontiene. Se decide elevar la superficie máxima a 120 m² para tratar de normalizar la que en otro tipo de viviendas se reserva excepcionalmente para familias numerosas. Se trata de propiciar que se construyan viviendas protegidas con mayor flexibilidad y que las familias puedan programar su desarrollo sin verse condicionadas de antemano por el espacio disponible.

También se flexibiliza la fijación del precio máximo de este tipo de vivienda protegida en consideración a las especiales circunstancias del valor que las viviendas libres adquieren en el área geográfica donde se ubique (inicialmente se establece una única Área Geográfica igual para toda la Región). La posibilidad de fijación y revisión continua del precio básico autonómico de forma ágil y segura hace que se pueda dar respuesta a necesidades coyunturales y que se pueda incidir o servir de contrapunto en las eventuales distorsiones de precios provocados por un mercado inmobiliario especulativo en exceso. Al mismo tiempo, respecto al resto de viviendas protegidas ya existentes, se flexibiliza el régimen legal de este tipo de viviendas en cuanto a su duración que se establece por un tiempo de 15 años.

En cuanto al tercer gran requisito, referido a los destinatarios de las viviendas, se establece de forma muy rigurosa el control de que no quede vacía la vivienda y que sólo puedan acceder a ella los que carecen de vivienda. Se hace asumir a los nuevos titulares de viviendas protegidas la obligación de destinarlas a residencia habitual y permanente. En caso de detectarse la desocupación, sin causa justificada, de una vivienda se facultará al titular a arrendarla, condición que se incluirá como cláusula necesaria en los contratos de compraventa. (Si es un contrato de arrendamiento se incluirá como condición resolutoria del mismo). Respecto a los ingresos máximos para poder acceder a este tipo de viviendas se ha fijado en una cantidad, lo suficientemente amplia, de 6,5 veces el SMI. Además, para resultar beneficiario de alguna de las subvenciones previstas se requerirá no contar con ingresos superiores a 3,5 veces el SMI. Resultará mayor la subvención si los mismos no superan en 2,5 veces el SMI. Para la obtención de estas subvenciones debe tratarse de un primer acceso a la vivienda y contar con un préstamo ya concedido por una de las entidades financieras convenidas.

Finalmente, para impulsar la promoción y construcción de viviendas de protección pública en régimen general y especial se ha procedido a reformar, mediante la Disposición Adicional Segunda, el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria (BOC nº 114, 14-06-2002). De esta forma se incrementa la cuantía de la subvención para la adquisición de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección pública. Con esta medida de fomento se ofrecen nuevos incentivos para la construcción de viviendas de protección pública, necesario complemento para tratar de mejorar el sistema de financiación de aquellas viviendas protegidas integradas en el vigente Plan Estatal.

En definitiva, las disposiciones de este Decreto persiguen fundamentalmente pretender que los beneficios de la protección pública de la vivienda en régimen autonómico aprovechen al mayor número de personas posible, que aumente significativamente el parque inmobiliario protegido y logren la máxima eficacia en la moderación de los precios de las viviendas libres.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 1 de abril de 2004,

DISPONGO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Concepto de vivienda de protección pública de régimen autonómico

1. Se entenderá por vivienda de protección pública de régimen autonómico (VPP-RAC) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 120 m², cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Gobierno de Cantabria a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión vivienda de protección pública en régimen autonómico (VPP-RAC), se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El régimen legal previsto para la vivienda de protección pública de régimen autonómico, se extenderá también en las condiciones que para cada caso se establezcan a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de la que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

b) Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, educativos, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de polígonos urbanísticos constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección pública en régimen autonómico.

c) Los garajes y trasteros anejos vinculados a las viviendas.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o arrendamiento de las viviendas; pero no se tendrá en cuenta para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1º de este

Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de 1,50 metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas.

d) Los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, incrementado en el 15 por 100 del valor de los locales comerciales considerando como precio unitario de los mismos el aplicable a los anejos vinculados a las viviendas.

Cuando se proyectan grupos no inferiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación provisional, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 3. Destino de las viviendas

1. Las viviendas de protección pública en régimen autonómico habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

2. A los efectos del apartado anterior se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia efectiva del titular, bien sea propietario o arrendatario. Este domicilio permanente ha de coincidir siempre y necesariamente con el fijado, a todos los efectos, como domicilio fiscal del usuario.

3. La residencia habitual y permanente en la vivienda se acreditará con la certificación municipal de empadronamiento y acreditación del domicilio fiscal correspondiente.

A estos efectos se exigirá expresamente que su titular se comprometa a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando necesariamente su residencia efectiva.

4. No perderá el carácter de vivienda de protección pública en régimen autonómico por el hecho de que el titular al que se refiere el párrafo anterior, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con él, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

5. Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando permanezca ocupada más de nueve meses al año, salvo que medie justa causa, debidamente apreciada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 4. Superficie útil de la vivienda

1. Se entenderá por superficie útil de suelo de la vivienda, la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo se incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendedores, y otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

2. Del cómputo de superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en la planta de los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm² así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

3. Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal o superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 1 por 100.

4. En el caso de trasteros se aplicarán los mismos criterios de medición que para las viviendas.

5. En las edificaciones a las que se extienda la protección pública de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto, se entenderá por superficie útil el resultado de multiplicar por 0,80 la superficie construida.

6. En el caso de garajes vinculados a las viviendas, la superficie máxima, incluida la parte proporcional de accesos tanto peatonales como rodados será de 30,00 m². En todo caso, a efectos de financiación únicamente serán tenidos en cuenta hasta un máximo de 25,00 m².

7. En el caso de trasteros vinculados a las viviendas, la superficie máxima será del 15% de la superficie útil de la vivienda. En todo caso, a efectos de financiación únicamente serán tenidos en cuenta hasta un máximo de 8 m².

Artículo 5. Presupuestos

1. Se entenderá por presupuesto de ejecución material, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra.

2. El presupuesto general será el integrado por las siguientes partidas:
 - a) Presupuesto de ejecución material.
 - b) Margen industrial y gastos de administración, según los casos, que se cifra respectivamente, en el 6 por 100 y 13 por 100 del presupuesto de ejecución material.
 - c) Honorarios facultativos.
 - d) Tasa e impuesto de construcción por las licencias municipales de obra.

3. El presupuesto protegible será el equivalente al precio máximo de venta y estará integrado por las siguientes partidas:
 - a) Presupuesto general o suma de presupuestos generales.
 - b) Valor de los terrenos.
 - c) «Tasas de viviendas de protección Pública», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.
 - d) Otros gastos de administración, comercialización y gestión.
 - e) Beneficio de la promoción.

Artículo 6. Normas de diseño y calidad

Las viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda apruebe en desarrollo de este Decreto.

Artículo 7. Áreas Geográficas

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria podrá dividirse, a los únicos efectos de establecimiento de precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, en áreas geográficas homogéneas.

2. Se podrán establecer las áreas geográficas agrupando los términos municipales en función de la evolución de los precios de las viviendas libres, teniendo en cuenta las características de los municipios y los baremos de población, a efectos de ponderar el precio máximo aplicando a cada grupo un coeficiente corrector.

3. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden, podrá crear áreas geográficas homogéneas o modificar y desarrollar las existentes en atención a los distintos factores locales que intervienen en la formación del precio de la vivienda. Del mismo modo, fijará los distintos coeficientes correctores a aplicar, en cada caso, al Precio Básico Autonómico para determinar los precios máximos de venta y renta de dichas áreas.

Artículo 8. Precio básico autonómico

El precio básico autonómico será el que determine el valor máximo de las viviendas de protección autonómica al ponerse en relación con la superficie útil de la vivienda y vendrá establecido periódicamente por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en forma de Orden dictada en desarrollo del presente Decreto.

La primera determinación del precio básico autonómico para comenzar la aplicación del régimen jurídico contenido en el presente Decreto se establece en la Disposición Adicional Primera.

Artículo 9. Promotores

Podrán ser promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico:

- a) Las sociedades promotoras inmobiliarias o empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.
- b) Las cooperativas de vivienda que construyan viviendas para uso propio de los cooperativistas.

Las cooperativas de vivienda deberán además cerrar los contratos de obra y gestión llave en mano, cuando se constituyan en terrenos con la obligación urbanística de construir viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En las promociones realizadas por cooperativas de vivienda se entenderá como adjudicatarios a los cooperativistas a partir del momento en que es adjudicada la propiedad de una vivienda de forma individualizada.

TÍTULO II. LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN AUTONÓMICO

Capítulo I. Condiciones personales y económicas¹

Artículo 10. Titularidad de la propiedad y del uso

1. Podrán ser propietarios de las viviendas de protección pública en Régimen Autonómico las personas físicas o jurídicas.
2. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección pública en régimen autonómico.

Artículo 11. Régimen de uso y acceso

1. El Régimen de uso de las viviendas de protección pública en régimen autonómico podrá ser el de:
 - a) Arrendamiento.
 - b) Propiedad.
2. El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para sentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan colectivamente a través de cooperativas.

¹ Véase Ley [CANTABRIA] 1/2005, 16 mayo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 24 mayo).

Artículo 12. Adquirentes y adjudicatarios

1. Para que los adquirentes, o adjudicatarios puedan beneficiarse de las medidas de financiación de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ningún miembro de la unidad familiar ha de ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni de otra vivienda libre.

b) No haber obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las subvenciones económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

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

Artículo 13. Ingresos familiares

Para acceder a la adquisición de las viviendas de protección pública en Régimen Autonómico los adquirentes y, adjudicatarios de las viviendas, deberán cumplir los siguientes requisitos económicos:

a) Los ingresos familiares no podrán ser superiores a 6,5 veces el salario mínimo interprofesional anual.

b) En caso de que se soliciten subvenciones, se deberá acreditar convenientemente la obtención de unos ingresos brutos mínimos que garanticen cierta solvencia para afrontar los pagos y que se cifran en un importe bruto de 3.000 euros al año por rendimientos del trabajo personal y/o de actividades económicas.

Artículo 14. Determinación de los ingresos familiares

1. A los efectos de este Decreto se entiende por ingresos familiares, los determinados por las cuantías de las Bases Imponibles General y Especial, expresadas en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), reguladas en los artículos 38 y 39 respectivamente de la Ley 40/1998, de 9 de Diciembre reguladora del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas convivientes que no estén integradas en ninguna unidad familiar. En los casos de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los

cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos cónyuges, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

2. Para el computo referido a los ingresos familiares se tendrá en cuenta los resultantes de la aplicación de la normativa fiscal reguladora del Impuesto sobre las Renta de las Personas Físicas del último periodo impositivo, vigente en la fecha de la adquisición.

Artículo 15. Acreditación de ingresos

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

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

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

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

Artículo 16. Autorización de solicitud de información por parte de la Administración

La solicitud de financiación cualificada implicará la prestación del consentimiento de los solicitantes a los efectos del artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, para que la Dirección General Vivienda y Arquitectura pueda recabar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas.

Capítulo II. Precio y demás requisitos objetivos

Artículo 17. Precio de venta

1. Los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico se fijarán en la calificación provisional.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección pública en régimen autonómico se determinará en relación al Área Geográfica Homogénea en la que se encuentre situada.

Dicho precio máximo de venta resultará de la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores al Precio Básico Autonómico vigente en la fecha de concesión de la calificación provisional.

3. El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación provisional, de una vivienda de protección pública en régimen autonómico permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese periodo, el precio de venta que figure en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera o posteriores transmisiones, en la misma proporción en que se revise oficialmente el precio máximo de venta, hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa.

4. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo 2º, será en cada situación el 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculadas inseparablemente.

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

5. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

Artículo 18. Elementos para la determinación del precio máximo

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

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

Artículo 19. Obras de mejora e instalaciones ordinarias

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

Artículo 20. Renta máxima

1. La renta máxima inicial anual de una vivienda de protección pública en régimen autonómico será del 4% del precio máximo de venta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del presente Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

2. Las rentas de las viviendas así establecidas podrán ser revisadas anualmente con arreglo a las modificaciones que, en ese periodo experimente el Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo base 2001 (IPC-2001), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya.

Artículo 21. Contratos

1. Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección pública en régimen autonómico.

2. Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección pública en régimen autonómico habrán de visarse por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, quedando inscritos en el Registro de Contratos de Venta y Arrendamiento de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico.

3. Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en la citada Dirección General en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento.

En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación.

Artículo 22. Registro de Contratos de venta y arrendamiento de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico

1. El Registro de contratos de venta y arrendamiento de viviendas de protección pública en Régimen Autonómico es un registro obligatorio de naturaleza puramente administrativa.

2. La finalidad de este registro se concretará en la eficaz identificación del titular o usuario de la vivienda, la comprobación de las inspecciones técnicas realizadas, la constatación del parque inmobiliario autonómico protegido y su distribución geográfica, fines estadísticos, y cualesquiera otras que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la relación jurídico-administrativa o el funcionamiento interno del correspondiente Servicio Administrativo.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura se dirigirá en sus relaciones jurídico-administrativas a quien conste como titular o usuario de la vivienda en este Registro. También ofrece este Registro una cierta publicidad formal a los titulares o usuarios de las viviendas y a quienes acrediten ostentar un interés legítimo y directo, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

4. Los datos que obran en este Registro carecen de efectos sustantivos civiles o mercantiles, no sirven para atribuir derechos «erga omnes» al titular inscrito ni prejuzgan, en caso alguno, cuestiones que se substancien en la jurisdicción civil sobre propiedad o cumplimiento de contratos.

5. Este Registro, que se constituirá al amparo de las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, tendrá también funciones coadyuvantes de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona.

Artículo 23. Entrega y ocupación

1. Los promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico, siempre que medie Contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

2. De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

3. Los adquirentes o arrendatarios de las viviendas protección pública en régimen autonómico deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contado desde la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

Artículo 24. Elevación a escritura pública

1. Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

2. Si el contrato de compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la Calificación definitiva, dicho plazo máximo se contará desde la firma del contrato. Esta obligación del promotor ha de considerarse sin perjuicio de la facultad que asiste al comprador de exigir la elevación a escritura pública desde la misma existencia del contrato conforme establece el Código Civil.

3. De la elevación a escritura pública deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Capítulo III. Gestión y tramitación

Sección 1. Calificación provisional

Artículo 25. Solicitud

1. Los promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán presentar en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación o el de ejecución cuando las obras estén comenzadas, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección pública en régimen autonómico.

2. La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos.

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si las tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los 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.

d) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y en su caso por la Ley del Suelo y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Licencia Municipal de Obras en el caso de obras ya comenzadas.

3. Transcurrido treinta días desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. La existencia del silencio administrativo producido podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, pudiendo instarse de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la expedición del certificado acreditativo del silencio producido, en los términos establecidos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 26. Proyecto Básico

1. El proyecto Básico constará de:

1.1 Memoria descriptiva que deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Composición. Ambientación y justificación urbanística. Programa de necesidades. estudio funcional. criterios estéticos, ordenanzas de aplicación, cuadros de superficies útiles de cada uno de los elementos y, en su caso cuadro de vinculación de anejos, etc.

b) Estudio técnico. Indicación del sistema estructural y constructivo, relación de materiales, indicación de las instalaciones y dotaciones de las viviendas etc.

1.2 Plano de situación a escala mínima 1:1.000.

1.3 Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización. (E 1:10;1:50;1:100;1:200)

1.4 Planos de plantas generales a escala 1:100 y plano de plantas acotadas y amuebladas de cada tipo de vivienda a escala 1:50.

1.5 Presupuesto protegible, tal y como se define en el artículo 5º.

2. Cuando las viviendas sean promovidas por Cooperativas se aportará relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas. La relación se hará con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad.

3. Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto. deberá resultar claramente indicado el número de fases en que se divide el proyecto y cada una de ellas quedará perfectamente delimitada en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios, así como las concretas obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

4. Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación, provisional independiente. En esta calificación provisional se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma fase.

5. La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes.

Sección 2. Tramitación

Artículo 27. Procedimiento

Una vez presentados en regla todos los documentos requeridos para la solicitud, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Decreto, a las normas y Ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Artículo 28. Subsanación de errores

1. Si presentados los documentos requeridos se observara la falta de alguno de los que debe ir acompañada, enumerados en el artículo 25.2 y 26 de este Decreto, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico , se requerirá al promotor para su rectificación o subsanación, concediéndose un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciera, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Artículo 29. Resolución

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura otorgará en un plazo máximo de 30 días, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

2. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

Artículo 30. Cédula de Calificación Provisional

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocios, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

- b) Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.
- c) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, y en la normativa urbanística aplicable.
- d) La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.
- e) La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.
- f) Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.
- g) El precio de venta y renta.
- h) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación.
- i) Régimen de uso y utilización de las viviendas de protección autonómica, especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios, en su caso.

Artículo 31. Caducidad del procedimiento para la obtención de la cédula de calificación provisional

1. Los trámites para la obtención de la cédula de calificación provisional que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente.

A los interesados que no lo cumplimenten podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate en los términos previstos en el artículo 76 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicha declaración no producirá por sí sola la caducidad del procedimiento.

2. Paralizado un procedimiento por causas imputables al interesado, y en el caso de que el trámite sea indispensable para la obtención de la calificación provisional, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del dicho procedimiento. Consumido este plazo sin que el requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado.

Artículo 32. Control de la cédula de calificación provisional

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura verificará el cumplimiento de los requisitos normativos y de los compromisos adquiridos en la cédula de calificación provisional. Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o no observase cualquiera de las previsiones que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la

consideración de sanción sino de constatación de la falta de concurrencia de los requisitos necesarios para su vigencia y eficacia.

Artículo 33. Rehabilitación de las calificaciones provisionales caducadas

1. Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura a favor de los acreedores del promotor por préstamos hipotecarios concedidos para la financiación de las viviendas cuando se les haya adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

2. Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Sección 3. Ejecución de las obras

Artículo 34. Ejecución

Las obras de construcción de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autónomo, podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores.

Artículo 35. Inicio

1. Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula.

2. Será requisito imprescindible, antes de poder proceder al comienzo de las obras, que el promotor presente ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la Licencia Municipal de Obras y el Proyecto de Ejecución. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura verificará tales documentos en el plazo máximo de 15 días.

3. En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, mediante certificación del arquitecto director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal o de la notificación de la cédula de calificación.

4. Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional.

5. El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en los párrafos anteriores.

Artículo 36. Plazos de ejecución de las obras

1. El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva.

2. Para determinar el plazo de ejecución y por consiguiente el de solicitud de Calificación Definitiva se tendrá en cuenta el estado de las obras en el momento de la solicitud de la Calificación Provisional estableciéndose los siguientes plazos:

a) Obras sin comenzar: 30 meses

b) Obras comenzadas:

B1) Ejecutado el movimiento de tierras y cimientos: 24 meses

B2) Ejecutada la estructura : 20 meses

B3) Ejecutado el cierre de fachadas: 12 meses

B4) Obras finalizadas: 1 mes

3. Cuando se trate de promociones por fases el plazo de ejecución, en el caso de obras sin comenzar se referirá a la primera fase que se inicie siendo el plazo de ejecución de las fases siguientes de 24 meses contados desde la comunicación del inicio de las obras.

4. El director general de Vivienda y Arquitectura podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la tercera parte del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del arquitecto director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Artículo 37. Cartelería

Durante el periodo de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible uno o varios carteles, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de Viviendas de Protección Pública, de acuerdo con las normas dictadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Sección 4. Calificación definitiva

Artículo 38. Solicitud

1. La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

2. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras en cada una de ellas. La solicitud de calificación definitiva en estas promociones por fases debe solicitarse dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada una de ellas, plazo en el que igualmente se debe comunicar el inicio de la siguiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 41.4 de este Decreto.

Artículo 39. Documentación necesaria

1. La solicitud de calificación definitiva deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia Municipal de Primera Ocupación.
- b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.
- d) Certificado del arquitecto-director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección pública en régimen autonómico.
- e) Certificado que acredite que el edificio está asegurado del riesgo del incendio.
- f) Relación de los contratos de compraventa, en su caso, suscritos y visados por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
- g) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.
- h) Certificado del arquitecto director de las obras de la superficie útil de cada una de las viviendas, anejos y locales.
- i) Documento que acredite la garantía contra los daños materiales que sea obligatoria conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

Artículo 40. Revisión e inspección

Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública en régimen autonómico, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

Artículo 41. Concesión de calificación definitiva

1. La calificación definitiva de las viviendas se concederá mediante la expedición de una cédula por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

2. En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta y arrendamiento de las viviendas y anejos.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura vendrá obligada a dictar y notificar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de 3 meses a partir de su presentación.

4. Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases. La calificación definitiva otorgada a una fase no implicará la concesión de calificación definitiva a ninguna de las restantes.

5. Los promotores, constructores y facultativos estarán sujetos a la responsabilidad derivada de los vicios o defectos que afecten a la edificación, en los términos previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; en el artículo 1591 del Código Civil y en la vigente legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo 42. Denegación de la calificación definitiva

1. La denegación de la calificación definitiva por parte de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

2. Los adquirentes de viviendas de protección pública en régimen autonómico cuyos expedientes no hubieran obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual llevará implícita la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en los intereses legales correspondientes.

b) Solicitar de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias y con el presupuesto que a tal efecto le sea fijado por la Dirección General de Vivienda

y Arquitectura. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 43. Modificación de la calificación definitiva

1. La calificación definitiva, una vez concedida, sólo podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos señalados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiera en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

3. Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma que se llevará a efectos por las Dirección General de Vivienda y Arquitectura mediante diligencia extendida en la propia cédula.

4. La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva.

TÍTULO III. RÉGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN AUTONÓMICO

Capítulo I. Normas generales

Artículo 44. Duración del régimen legal

1. El régimen legal de las Viviendas de Protección Pública en régimen Autonómico durará quince años, contados desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en este Decreto.

Artículo 45. Modalidades de uso de la vivienda

1. Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la legislación de Viviendas de Protección Oficial y en los artículos siguientes de

este Decreto, las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico podrán ser destinadas a:

- 1º. Uso propio.
- 2º. Arrendamiento.
- 3º. Acceso diferido a la propiedad.
- 4º. Cesión gratuita en propiedad o en uso.

2. Los compradores de vivienda acogidos a este Decreto, que hubieran recibido cualquier tipo de ayudas, no podrán transmitirlos «inter vivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de 5 años desde la fecha de la formalización de la adquisición. La transmisión de estas viviendas por parte de quienes hubieran recibido cualquier tipo de ayudas implicará siempre la previa devolución de las ayudas recibidas incrementados con los intereses legales correspondientes.

Artículo 46. Cesión en arrendamiento y uso

1. El uso y utilización de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

2. No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el adquirente relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendente o ascendente, o en la colateral hasta el segundo grado.

3. También podrá admitirse la cesión cuando dicha vivienda se haya establecido como domicilio conyugal o de pareja estable y, ante una separación de hecho, se establezca de forma convencional que el uso de dicha vivienda familiar quede atribuido a favor del cónyuge o miembro de la pareja no titular de la misma.

4. Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino y con la autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 47. Identificación del régimen legal

1. Los inmuebles acogidos al régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden.²

² Véase Orden [CANTABRIA] OBR/3/2005, 3 junio, por la que se aprueba el modelo de placa para su colocación en Viviendas de Protección Pública de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 10 junio).

2. Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma de contrato.

3. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en este artículo se incurrirá en la infracción prevista por el artículo 153.A.2 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 48. Obligación de ocupación

1. Las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas. Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura seguirá el procedimiento para lograr su efectiva ocupación. Para los casos en los que la Administración advierta una situación de desocupación podrá instar a su titular a cumplir con la obligación de ocupación personalmente o mediante las posibilidades de cesión o alquiler contenidas en este Decreto.

2. La situación de desocupación de una Vivienda de Protección Pública en Régimen Autonómico comportará la retirada y devolución de todas las subvenciones otorgadas a los adquirentes, sin perjuicio de la aplicación de las multas y sanciones que procedan. La obligación de reintegro de las cantidades procedentes de todas las subvenciones percibidas se verán incrementadas con los intereses de demora de las mismas desde la fecha de su abono.

3. Los contratos de alquiler que, en su caso, se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Decreto.

Artículo 49. Incompatibilidad en la tenencia de más de una vivienda

1. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda.

2. La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos miembros de la unidad familiar, mientras éstos convivan con los cabezas de familia.

3. Respecto a la prohibición establecida en los párrafos anteriores se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 240 m² la superficie útil de las viviendas agrupadas.

Artículo 50. Régimen legal de los locales de negocio y otras dependencias

1. Los locales de negocio incluidos en una promoción podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a los usos permitidos por la normativa urbanística municipal aplicable.

2. Los referidos locales podrán, previa autorización de Dirección General de Vivienda y Arquitectura, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización que corresponda a la clase y categoría de las viviendas del inmueble en que estén situados.

3. Las dependencias del edificio, distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren este Decreto susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las Ordenanzas tendrán que ser asignadas expresamente en la cédula de calificación definitiva de las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno.

4. Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las Ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Artículo 51. Edificaciones, instalaciones y servicios complementarios

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos.

Artículo 52. Obligación de mantenimiento y conservación

1. Los propietarios de las viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

2. Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, podrá imponer su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Artículo 53. Prohibición de primas o sobrepuestos

1. Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobrepuesto, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección pública. Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva, ni aún a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato

conjunto o separado, con muebles, partes integrantes o pertenencias, o de cuotas por prestación de servicios no incluidos en este Decreto.

2. El sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección y serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios o rentas superiores a los máximas autorizados para cada tipo de vivienda de protección pública, sin perjuicio de las sanciones administrativas que, a su vez, procedan.

Artículo 54. Publicidad de la venta o arrendamiento de viviendas por promotor

1. Para la publicidad de venta o arrendamiento de viviendas de Protección Pública en Régimen Autónomo por medio de anuncios o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario que en el texto consten necesariamente los siguientes datos:

- a) Número del expediente de construcción.
- b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.
- c) Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.
- d) Licencia Municipal de Obras.
- e) Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
- f) Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente.
- g) Los requisitos y condiciones personales y económicas que deben cumplir los compradores de este tipo de viviendas.

2. Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos, que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizarán, al menos, tipos del cuerpo ocho.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos de publicidad se incurrirá en la infracción prevista por el artículo 153.C.9 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 55. Solicitud del promotor de cantidades a cuenta o anticipos del precio

1. Para que los promotores de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autónomo puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el periodo de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.
- b) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.
- c) Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o Caja de Ahorros donde ha de verificarse el ingreso, la fecha de entrega de la vivienda y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado 2.b) de este artículo.
- d) Que solicite la pertinente autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto. La autorización previa será otorgada, en su caso, en el plazo de un mes desde su solicitud.

2. A la solicitud presentada se deberá acompañar necesariamente:

- a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.
- b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.
- c) Licencia Municipal de Obras.

3. Comprobado el cumplimiento todas las condiciones y habiéndose aportado todos los documentos requeridos, se autorizará a los promotores solicitantes para que puedan percibir de los compradores o adquirentes anticipos o cantidades a cuenta durante el periodo de la construcción.

Artículo 56. Clausulado obligatorio en los contratos

1. En los contratos traslativos de dominio y de cesión en uso de viviendas de protección pública en régimen autonómico se habrá de consignar expresamente:

- a) Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.
- b) Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública en régimen autonómica y, por consiguiente, que las condiciones de

utilización serán señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en esta norma y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente. En caso de mantener la vivienda habitualmente vacía la Administración podrá instarle a cumplir su obligación de ocupación personalmente, mediante la cesión gratuita prevista en este Decreto o mediante contrato arrendamiento con renta limitada.

c) Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda, construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

Artículo 57. Control e inscripción de los contratos

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura llevará un registro de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

2. Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en la citada Dirección General en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento.

3. En el supuesto de que se ajusten a la legalidad vigente, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

4. Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se procederá a incoar el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 58. Autorización para obras

Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. En la solicitud se deberá especificar exactamente en qué consistirán las modificaciones o mejoras y se deberá acompañar del presupuesto detallado de las mismas y de la licencia municipal, en su caso.

Capítulo II. Subvenciones

Artículos 59, 60, 61

...³

Capítulo III. Arrendamiento

Artículo 62. Objeto del arrendamiento

1. El objeto de los contratos de arrendamiento, será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva.

2. Queda, por tanto, prohibido de manera expresa:

a) El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte del mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.

b) El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

3. Las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o cesión de uso total y parcial.

Artículo 63. Renta máxima

1. La cuantía máxima de los alquileres de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico se determinará con arreglo a las siguientes normas:

a) La renta máxima inicial anual de una vivienda de protección pública en régimen autonómico será del 4% del precio máximo de venta que, de acuerdo con el artículo 17 del presente Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Para la determinación de esta renta máxima inicial se tendrá en cuenta el precio de venta que se fija en relación a la superficie útil de la vivienda, incluyendo sus anejos vinculados, en la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

b) Además de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las empresas que por título legítimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto

³ Artículos 59 60 y 61 derogadoa por disposición derogatoria única de Decreto [CANTABRIA] 49/2014, 11 septiembre, por el que se regulan las subvenciones a la rehabilitación de viviendas, a la promoción de alojamientos protegidos, a la adquisición y promoción de viviendas protegidas y a la erradicación del chabolismo en Cantabria (BOC 23 septiembre).

Vigencia: 24 septiembre 2014

podrán repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

c) Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador. Para cualquier otro caso, se prorrateará dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán también en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las mismas normas anteriores.

d) La cuantía máxima de los alquileres, con excepción de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren los apartados b) y c) de este punto, será fijada inicialmente en la cédula de Calificación Definitiva.

e) En caso de mejoras realizadas por el propietario este tendrá derecho a incrementar la renta en los términos establecidos en la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

2. Las rentas de las viviendas así establecidas podrán ser revisadas anualmente con arreglo a las modificaciones que, en ese periodo experimente el índice nacional general del sistema de índices de precios al consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya.

Artículo 64. Acceso a la propiedad de los arrendatarios

Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Su precio no podrá superar el máximo establecido conforme al que ha servido como referencia para la fijación de la última renta.

b) Que se incorpore previamente el consentimiento expreso de los arrendatarios a la compra proyectada en las condiciones establecidas en el presente Decreto.

c) Si se trata de viviendas construidas por empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución del arrendamiento.

d) Cumplir las condiciones personales y económicas exigidas al adquirente que se encuentren vigentes en el momento de la perfección del contrato de compraventa.

Capítulo IV. Extinción y descalificación

Artículo 65. Extinción del Régimen legal

El régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonomico se extingue:

a) Por el transcurso del plazo de quince años contados a partir de la fecha de la calificación Definitiva.

b) Por descalificación que podrá ser acordada en virtud del correspondiente expediente cuando se hayan incumplido los trámites y requisitos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 66. Caducidad

El mero transcurso del plazo de quince años, contados desde la calificación definitiva, determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido.

Artículo 67. Descalificación

1. La descalificación por incumplimiento se acordará mediante la correspondiente Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del director general de Vivienda y Arquitectura.

2. La descalificación de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonomico comportará necesariamente y de forma inmediata, el reintegro de todos los beneficios económicos concedidos así como de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas. Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Decreto, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

3. Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Precio Básico Autonomico

El Precio Básico Autonomico se fija inicialmente en 648,98 euros por m² de superficie útil. Este precio podrá ser revisado periódicamente por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que podrá adoptar la decisión de establecer un

precio distinto, adaptándolo a las nuevas circunstancias y coyuntura, en forma de Orden dictada en desarrollo del presente Decreto.⁴

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

1. Se da nueva redacción al artículo 29, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 29 Precios máximos de venta o adjudicación

1. El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas de protección pública de régimen general será el resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,56. Se declara a los efectos del artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero y de la Orden Ministerial 738/2002, de 27 de marzo, al municipio de Santander como municipio singular del grupo C».

2. Se da nueva redacción a la rúbrica del capítulo I del título VI que a tener la siguiente redacción:

«Adquisición y habilitación de suelos para viviendas de protección pública en régimen general y especial».

3. La referencia a «viviendas de protección pública en régimen especial» de los artículos 80 a 86 se sustituye por la referencia a «viviendas de protección pública en régimen general y especial».

4. Se da nueva redacción al artículo 81, que queda redactado como sigue:

«Artículo 81 Cuantía de la subvención

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

a) El 8 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando se procede a la previa adquisición o habilitación de suelo y las viviendas de la promoción sean de Protección Pública en Régimen General.

b) El 10 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando se procede a la previa adquisición o habilitación de suelo y las viviendas de la promoción sean de Protección Pública en Régimen Especial.

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

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

⁴ Véase Orden [CANTABRIA] OBR/5/2005, 5 julio, por la que se fija el nuevo Precio Básico Autonómico para las Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico (BOC 13 julio), que queda establecido en 688,44 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Áreas geográficas y coeficientes correctores

En tanto no se establezcan las Áreas geográficas conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 7 del presente Decreto, se determina inicialmente una única Área geográfica que se corresponde con los límites geográficos de todos los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, quedando establecido inicialmente el coeficiente corrector aplicable en 2,184.

Segunda. Normas técnicas de diseño y calidad. Instalaciones mínimas

1. En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo 6 del presente Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1979 modificadas por la Orden de 21 de febrero de 1981.

2. En todo caso, para este tipo de viviendas se consideran como instalaciones mínimas preceptivas, cuyas acometidas generales a los servicios correspondientes serán a cargo del promotor, las siguientes:

- Instalación eléctrica para alumbrado y uso domésticos.
- Instalación de abastecimiento agua y saneamiento.
- Instalación de calefacción y ACS, con sistema de calentamiento individual o centralizado, excluyéndose la calefacción con energía eléctrica directa por efecto Joule.

Tercera. Régimen jurídico

En todo lo no previsto en el presente Decreto sobre el régimen jurídico de las Viviendas de protección oficial en Régimen Autonómico, y mientras no sea objeto de la consiguiente regulación posterior, resultará de aplicación la normativa sobre el Régimen Jurídico de las viviendas de protección pública en régimen general previsto en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de viviendas de protección oficial y sus normas de desarrollo contenidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y el Reglamento de vivienda de protección oficial aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Cuarta. Promociones ya calificadas

No podrán acogerse a ninguno de los incentivos para la construcción de viviendas de protección pública introducidos por el presente Decreto aquellas promociones de viviendas que ya hayan sido objeto de calificación o que se construyan en terrenos que ya se hayan calificado previamente conforme a la normativa anterior.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Facultades de desarrollo

Por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se dictarán, en el marco de sus competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

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