



BOLETIN OFICIAL

DE LA CIUDAD DE CEUTA

Dirección y Administración: **PALACIO MUNICIPAL - Archivo**

Año LXXXI

Jueves 19 de Octubre de 2006

EXTRAORDINARIO N.º 7

S U M A R I O

DISPOSICIONES GENERALES CIUDAD DE CEUTA

CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

14.- Reglamento 1/2006, de 21 de septiembre, Regulator de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta.

I N F O R M A C I O N

PALACIO DE LA ASAMBLEA:Plaza de Africa s/n. - Telf. 956 52 82 00
 - Administración General Horario de 9 a 13,45 h.
 - Registro General e Información Horario de 9 a 14 y de 16 a 18 h.
 Telf. 956 52 83 15 - Fax 956 52 83 14

SERVICIOS FISCALES: C/. Padilla (Edificio Ceuta-Center)
 - Importación Telf. 956 52 82 95. Horario de 8 a 2 y de 4 a 7 h.
 - I.P.S.I. Telf. 956 52 82 86. Horario de 8 a 3 y de 4 a 6 h.

ASISTENCIA SOCIAL: Juan de Juanes s/n. - Telf. 956 50 46 52. Horario de 10 a 14 h.

BIBLIOTECA:Avda. de Africa s/n. - Telf. 956 51 30 74. Horario de 10 a 14 h. y de 17 a 20 h.

LABORATORIO:..... Avda. San Amaro - Telf. 956 51 42 28

FESTEJOS:..... C/. Tte. José Olmo, 2 - Telf. 956 51 06 54

JUVENTUD:Avda. de Africa s/n. - Telf. 956 51 88 44

POLICIA LOCAL:..... Avda. de España s/n. - Telfs. 956 52 82 31 - 956 52 82 32

BOMBEROS: Avda. de Barcelona s/n. - Telfs. 956 52 83 55 - 956 52 82 13

INTERNET:..... <http://www.ceuta.info>

DISPOSICIONES GENERALES CIUDAD DE CEUTA

CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

14.- El Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Ceuta, en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2006, previo dictamen del Consejo de Estado, aprobó definitivamente el Reglamento 1/2006, de 21 de septiembre, regulador de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo den la Ciudad de Ceuta.

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 80.4 del Reglamento de la Asamblea, se procede a su publicación.

REGLAMENTO 1/2006, DE 21 DE SEPTIEMBRE, REGULADOR DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO EN LA CIU- DAD DE CEUTA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y encomienda a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Ley Orgánica 1/1995 de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía en su artículo 21.1.1.º determina que la Ciudad de Ceuta ejercerá competencias, entre otras, sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El Decreto 2497/1996 de 5 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios a la Ciudad de Ceuta determina que la función que la Administración del Estado venía desempeñando en la elaboración de la normativa propia en materia de vivienda se traspasa a la Ciudad de Ceuta.

Partiendo de este título competencial se aprobó el hasta ahora vigente Reglamento Regulador de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo de Ceuta 1/2002 de 16 de octubre aplicable a todas las actuaciones protegidas que se llevasen a cabo en la Ciudad de Ceuta al amparo del RD 1/2002 de 11 de enero por el que se aprobaba el plan 2002-2005.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se define como una iniciativa formulada desde el Estado a las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas, en su medida, y a través de estas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que el Estado, por sí solo, no puede culminar.

En este contexto, la Ciudad Autónoma de Ceuta, a través de la Subdirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento, ha elaborado este Reglamento Regulador de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo de la ciudad de Ceuta

El mismo es en este sentido el resultado del ejercicio de la potestad pública de intervención participativa y concertación interadministrativa, así como de integración de los entes públicos y del sector privado afectados, en este caso, nuestra Administración Pública, la del Estado, y el conjunto de actores privados que intervienen en el proceso de vivienda y suelo. Recoge, por otra parte, apoyos a las líneas de ayudas que se conciben necesarias para la demanda en mate-

ria de vivienda de la Ciudad

Los principales objetivos consisten en fomentar un apoyo a las líneas de ayudas al acceso a la vivienda que cubra las diferentes demandas de todas las capas de población, progresar en la rehabilitación de edificios y viviendas, así como en la reforma y mejora de conjuntos urbanos, atender a los grupos sociales que presentan problemas singulares de vivienda, incentivar la participación del sector privado e implicar a todas las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º.- Ámbito de aplicación.

1.- El presente Reglamento será de aplicación a las actuaciones, en materia de vivienda, que se lleven a cabo en la Ciudad de Ceuta al amparo del R.D. 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en adelante Plan de Vivienda vigente, o normativa que lo sustituya en la medida que le sea de aplicación.

2.- También se aplicará a las actuaciones en materia de vivienda y suelo que sean objeto de ayudas por la Ciudad de Ceuta, al amparo de este Reglamento, que se denominarán actuaciones protegidas locales.

Artículo 2.º.- Objeto.

La presente norma tiene por objeto establecer:

1.- La regulación de aquellas disposiciones en las que, el Plan de Vivienda vigente, prevea su desarrollo por las Comunidades Autónomas, y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2.- El procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas al amparo del Plan de Vivienda vigente.

3.- El procedimiento para el reconocimiento de las ayudas económicas directas que se establecen en el Plan de Vivienda vigente.

4.- El establecimiento y el procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas y el reconocimiento de las ayudas económicas directas, amparadas en el Plan de Viviendas Local con cargo al Fondo de Políticas Activas de la Ciudad Autónoma de Ceuta, en materia de vivienda, creado por acuerdo del Pleno de la Asamblea, de fecha 27 de abril de 1.997.

Artículo 3.º. - Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.

Las condiciones generales que deben reunir los inquilinos, adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, de actuaciones protegidas al amparo del Plan de Vivienda vigente, serán las establecidas en el mismo, con las siguientes especificaciones:

a) El valor de las viviendas libres, se determinará tomando el de mayor cuantía, entre el que figure como precio de venta en la escritura de compraventa y el valor catastral, de acuerdo con la Normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

b) El acceso a la financiación cualificada quedará condicionado a que los datos que figuren en el contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, y que han servido de base para la determinación de la cuantía de la financiación, coincidan exactamente con los que figuren en las correspondientes escrituras públicas.

c) En los supuestos de ayudas al inquilino, no debe existir relación de parentesco entre el arrendador y el arrendatario de la vivienda.

d) Los arrendatarios de viviendas que se acojan a las ayudas establecidas en el Plan de Vivienda vigente, no podrán ser titulares de ninguna vivienda en los términos establecidos en el mismo.

e) Los adquirentes de viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción o viviendas protegidas usadas, deberán ocupar las mismas en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha del visado del contrato correspondiente.

Artículo 4.º - Domicilio habitual y permanente.

Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medio causa justa.

Se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia de la unidad familiar, bien sean propietarios o arrendatarios, debiendo estar empadronados en el mismo.

Artículo 5.º - Precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones, de viviendas de protección oficial, o viviendas protegidas al amparo de anteriores Planes de Viviendas.

a) Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública al amparo de R.D. 3.148/1078 de 10 de noviembre:

El precio máximo de venta será el resultante de multiplicar el Precio Básico nacional vigente en el momento de la Calificación Definitiva, por la superficie útil y por 1,125.

b) Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada al amparo de R.D. 3.148/1078 de 10 de noviembre:

El precio máximo de venta para las viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, será el resultado de multiplicar la superficie útil de la vivienda que se enajena, por el Precio Básico nacional vigente, en el momento de la compraventa, multiplicado por 1,4.

c) Viviendas acogidas a otros regímenes de Protección Pública, al amparo de los Reales Decretos 1186/1998, de 12 de junio y 1/2002 de 11 de enero:

El precio máximo de venta o adjudicación para las viviendas sujetas a otros regímenes de Protección Pública, será el resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda en venta, por el Precio Básico nacional vigente en el momento de la Calificación de Actuación Protegida, o de su transmisión, multiplicado por 1,56, y por 1,10.

Los anejos inseparables vinculados a las viviendas que se enajenan, tendrán el mismo criterio de cálculo para el precio de venta pero con una reducción del 40%, y con un máximo computable de 25 m² para los garajes y de 8 m² para los trasteros.

Artículo 6.º - Criterios de medición de superficies.

Superficie útil de viviendas: Será la resultante de medir directamente, según lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 3.148/ 1978 de 10 de noviembre, excluyéndose del cómputo de la superficie las terrazas o balcones, con una anchura menor o igual a un metro.

Superficie útil de garajes: Será la resultante de multiplicar por 0,80 la superficie construida destinada a garajes o la del suelo de los mismos, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos.

La superficie útil o construida en garajes, incluirá la que corresponda a aceras, pasillos de maniobras, rampas de acceso y elementos de uso exclusivo de los garajes, pero no la destinada a otros usos (almacenillos, vestíbulo de ascensores y cajas de escaleras, etc.)

Superficie útil de trasteros: Será la mayor de entre la del suelo del trastero, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, o la resultante de multiplicar por 0,80 la superficie construida destinada a trasteros.

Para determinar la superficie útil de la vivienda, sólo a efectos de obtener las ayudas a los inquilinos, o adquirentes de vivienda usada, se tendrá en cuenta la que figure en la escritura o nota simple informativa, en el caso de que sólo figure la superficie construida, se computará el 80% de ésta, salvo que se acredite por técnico competente la superficie útil según los criterios establecidos en los párrafos anteriores.

Artículo 7.º - Ingresos familiares.

Los ingresos determinantes del derecho a la obtención de las diferentes ayudas contempladas en el Plan de Vivienda vigente, se computarán teniendo en cuenta los coeficientes ponderadores siguientes:

Coeficiente 1, será el resultado del cociente entre el precio básico nacional vigente en el momento de la aplicación, y el precio máximo de venta para las vivienda en régimen especial, establecido en R.D. 801/2005, de 1 de julio, sin tener en cuenta el incremento del mismo por estar incluida en el ámbito territorial de precio máximo superior.

Coeficiente 2, este coeficiente irá en función del número de miembros de la unidad familiar, tal y como resulta definida por las normas reguladoras del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, atendiendo al siguiente cuadro:

Familias de uno o dos miembros	1,000
Familias de tres miembros	0,967
Familias de cuatro miembros	0,934
Familias de cinco miembros	0,901
Familias de seis o más miembros	0,868

En los siguientes supuestos se aplicará el tramo siguiente por cada supuesto con un máximo de dos:

Que exista en la unidad familiar algún miembro con minusvalía

Que haya más de un perceptor

Que los solicitantes que aporten la totalidad o mayor parte de los ingresos tengan edades no superiores a 35 años o superiores a 65 años.

Artículo 8.º - Solicitud, concesión y tramitación.

Las solicitudes deberán contener los datos señalados en el artículo 70.1 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como los datos específicos que se señalan en los artículos siguientes, para cada actuación.

La resolución de las solicitudes formuladas, corresponderá a la Consejería de Fomento o a la que en su caso ostente, en cada momento, las competencias en materia de vivienda.

Artículo 9.º - Límites presupuestarios para obtener financiación.

Las calificaciones de actuaciones protegidas, para obtener préstamos cualificados, previstos en el Plan de Vivienda vigente, se concederán de acuerdo al límite máximo de financiación previsto en los convenios suscritos periódicamente entre el Ministerio de la Vivienda y las Entidades Financieras.

Artículo 10.º.- Efectos por incumplimiento.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el Plan de Vivienda vigente, para cualquier actuación protegida contemplada en el mismo y en este Reglamento, determinará la obligación de reintegrar las cantidades que, en concepto de subvención, hubieran sido abonadas por la Ciudad de Ceuta, incrementadas con los intereses legales, desde la fecha de su percepción.

CAPÍTULO II

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 11.º.- Clases de viviendas.

Viviendas de protección oficial de promoción pública, de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se registrarán por las disposiciones contempladas en el Real Decreto 3.148/ 1978 de 10 de noviembre, y demás disposiciones que lo desarrollan.

Viviendas de protección oficial en régimen especial, calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se registrarán por las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

Viviendas protegidas de precio general, se registrarán por las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

Viviendas protegidas de precio concertado, se registrarán por las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

Artículo 12.º.- Precios máximos de venta de viviendas de protección oficial de promoción pública.

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública, en primera transmisión, será el resultante de multiplicar el Precio Básico nacional vigente en el momento de la Calificación Definitiva, por la superficie útil y por 1,125.

Artículo 13.º.- Precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones.

Las viviendas protegidas al amparo del R.D. 801/ 2005, de 1 de julio, en segundas y posteriores transmisiones tendrán como precio máximo de venta el resultante de aplicar un incremento anual del 2,35%, a partir de la fecha de la primera transmisión, al precio inicial de venta de la vivienda, actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General.

Artículo 14.º.- Solicitud de Calificación Provisional, por parte del promotor.

Los promotores de viviendas protegidas de viviendas de nueva construcción, para su venta, presentarán la solicitud de Calificación Provisional, aportando la documentación siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y, en su caso, la representación que ostente.
- b) Licencia de obras.
- c) Autorización de la Delegación del Gobierno para construir.
- d) Cuando se trate de un promotor de un edificio de viviendas, 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.

e) Cuando se trate de un promotor de vivienda unifamiliar para uso propio, acreditación de la titularidad del terreno, donde se va a edificar.

f) Proyecto básico de edificación o proyecto de ejecución (los promotores para uso propio de vivienda unifamiliar, deberán presentar el proyecto de ejecución); en cualquier caso visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.

g) Cuando se trate de un promotor para uso propio, deberá aportar, además, certificado de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social y la documentación señalada en el artículo º, en los puntos, b, c, d, e, f, g, h, i, y j.

h) En el caso de promotores privados, compromiso del promotor de presentar los contratos que se vayan suscribiendo, en el plazo de un mes desde su formalización, con la documentación necesaria para comprobar que los compradores cumplen con las condiciones establecidas en el Plan de Viviendas vigente, para subrogarse en el préstamo convenido, y se pueda proceder a su visado.

En la Calificación Provisional se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor e ingresos del mismo cuando se trate de un promotor para uso propio.

Régimen de la promoción y forma de cesión y uso a que se destinan las viviendas.

Identificación registral de la finca objeto de la actuación.

Número y superficie útil de las viviendas de la promoción, y en su caso, de los garajes, especificando si están o no vinculados a las viviendas de los edificios en que estén situados. Se hará constar así mismo el número de trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados, así como sus respectivas superficies útiles.

Precio de venta máximo aplicable.

Cuantía máxima del préstamo convenido.

Ayudas que se reconocen, con expresión de las cuantías de las mismas.

Artículo 15.º.- Calificación definitiva.

La Calificación Definitiva se solicitará por el promotor, dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras comprendidas en el proyecto aprobado en la Calificación Provisional, presentando la documentación siguiente:

- a) Licencia de primera ocupación.
- b) Certificación de instalación de infraestructuras comunes, para acceso a los servicios de telecomunicaciones, expedida por la administración competente en los supuestos de aplicación, conforme a la normativa vigente.
- c) Justificante de haber presentado la declaración de alta en el impuesto de bienes inmuebles (IBI) cuando se trate de promotores para uso propio.
- d) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva y división horizontal.
- e) Cuando se trate de un promotor para uso propio, deberá aportar, además, certificado de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

La calificación definitiva, se resolverá en un plazo máximo de tres meses, contados desde la solicitud de la misma, y se harán constar en ella los datos que se reflejan en la calificación provisional, así como las modificaciones que se hayan producido en esta.

Artículo 16.º.- Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Todas las viviendas de nueva construcción acogidas a las medidas de financiación establecida en el Plan de Vivienda vigente, excepto las de precio concertado, tendrán un régimen de protección de 30 años contados a partir de la Calificación definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

Las viviendas protegidas de precio concertado tendrán una duración del régimen de protección de 25 años, y podrán ser descalificadas voluntariamente a partir de los 15 años.

Artículo 17.º.- Visados de contratos..

Los promotores de actuaciones, calificadas como viviendas protegidas de nueva construcción, o rehabilitación de un edificio, al amparo de lo dispuesto en el Plan de Vivienda vigente, que vayan a destinar las viviendas resultantes de las actuaciones a venta deberán presentar los contratos celebrados, en el plazo de tres meses desde su formalización.

A tal efecto, los contratos de compraventa deberán presentarse por triplicado ejemplar, acompañándose de la documentación siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad del adquirente o adquirentes.
- b) Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, de cada uno de los miembros de la unidad familiar, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior -con plazo de presentación vencido- a la fecha de la firma del contrato, o en caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado, del adquirente o adquirentes.
- c) Declaración responsable de que la vivienda, objeto del contrato, constituirá domicilio habitual y permanente del solicitante o la unidad familiar del adquirente o adquirentes.
- d) Certificación del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad del comprador y del resto de componentes de la unidad familiar tenida en cuenta para el cálculo de los ingresos ponderados, acreditativo de no poseer otra vivienda según se contempla en el Plan de Vivienda vigente del adquirente o adquirentes.
- e) Declaración responsable, de no poseer otra vivienda en los términos establecidos en el Plan de Vivienda vigente del adquirente o adquirentes, y de encontrarse, en su caso, en los supuestos de primer acceso en propiedad.
- f) Acreditación, en su caso, de tener a cargo de la unidad familiar alguna persona de más de 65 años.
- g) Acreditación, en su caso, de que entre los integrantes de la unidad familiar, hay algún miembro víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- h) Libro de familia de los adquirentes si no presentan declaración del IRPF.
- i) Título de familia numerosa en su caso.
- j) Certificado de discapacidad en el caso de que algún miembro de la unidad familiar esté en ese supuesto.

k) Declaración responsable, de no haber obtenido previamente ayudas financieras al amparo de planes estatales de vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud de la actual ayuda, salvo en los supuestos contemplados en el Plan de vivienda vigente.

l) Certificados de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

En los visados se reconocerán las ayudas de las que son acreedores y en el dorso de los mismos figurará la siguiente información:

- Código de identificación del expediente.
- Identificación del adquirente o adquirentes.
- Ingresos acreditados en número de veces el I.P.R.E.M..
- Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables
- Precio de venta máximo aplicable.
- Precio de venta.
- Cuantía máxima del préstamo convenido y ayudas económicas directas que se pueden obtener.
- La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto al régimen de uso, destino, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

CAPÍTULO III

VIVIENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Artículo 18.º.- Solicitud y Calificación de actuación protegida.

Las solicitudes de Calificación de Adquisición Protegida de Viviendas usadas, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y en su caso la representación que ostente.
- b) Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado.
- c) Libro de familia de los adquirentes si no presentan declaración del IRPF.
- d) Título de familia numerosa en su caso.
- e) Acreditación, en su caso, de tener a cargo de la unidad familiar alguna persona de más de 65 años.
- f) Documentación que acredite la titularidad del vendedor, de la vivienda que se va a enajenar, en su caso.
- g) Acreditación de la superficie útil de la vivienda.
- h) Certificación del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad del solicitante y del resto de componentes de la unidad familiar, tenida en cuenta para el cálculo de ingresos ponderados, acreditativo de no poseer otra vivienda, según se contempla en el Plan de Vivienda vigente.
- i) Declaración responsable de que la vivienda, objeto de la actuación, constituirá el domicilio habitual y permanente del solicitante y su unidad familiar.
- j) Declaración responsable, de no poseer otra vivienda en los términos establecidos en el Plan de Vivienda vigente del adquirente o adquirentes, y de encontrarse, en su caso, en los supuestos de primer acceso en propiedad.

k) Certificado de discapacidad en el caso de que algún miembro de la unidad familiar esté en ese supuesto.

l) Cédula de habitabilidad.

m) Copia del contrato de compraventa, contrato de opción de compra o escritura de compraventa.

n) Declaración responsable, de no haber obtenido previamente ayudas financieras al amparo de planes estatales de vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud de la actual ayuda, salvo en los supuestos contemplados en el Plan de vivienda vigente.

o) Certificados de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

En la Calificación de actuación protegida se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del adquirente o adquirentes.

Ingresos acreditados en número de veces el I.P.R.E.M..

Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables

Precio de venta máximo aplicable.

Precio de venta

Cuantía máxima del préstamo convenido y ayudas económicas directas que se pueden obtener.

La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto al régimen de uso, destino, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 19.º.- Limitación del precio de las viviendas usadas.

Las viviendas usadas, calificadas para su adquisición protegida, tendrán una limitación en cuanto al precio máximo de venta en sucesivas transmisiones durante 15 años, contados a partir de la fecha de adquisición. Dicho precio máximo de venta se determinará según lo establecido en el Plan de Vivienda vigente.

CAPÍTULO IV

ARRENDAMIENTO

Artículo 20.º.- Contratos de arrendamiento.

Los promotores de viviendas protegidas de viviendas de nueva construcción, para alquiler, los adquirentes de viviendas libres calificadas para su arrendamiento y los promotores de actuaciones de rehabilitación, que vayan a destinar las viviendas resultantes a arrendamiento, deberán presentar ante la Consejería de Fomento, o en el Órgano designado al efecto, cuantos contratos se celebren durante el periodo establecido al efecto por el Plan de Vivienda vigente, en el plazo de tres meses desde su formalización, para obtener el preceptivo visado, que se regulará por lo establecido en el artículo siguiente de este Reglamento.

Los contratos de alquiler, y durante el periodo mínimo establecido por el tipo de actuación a que estén vinculados, se visarán cada vez que se prorroguen o se suscriban de nuevo, y deberá acreditarse el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales al que están sujetos.

El control de lo establecido en el apartado anterior, se efectuará anualmente, a través del servicio de devolución de fianzas, y con la presentación, por parte del arrendador, del último recibo de cobro de alquiler, con los datos del pro-

pietario y del inquilino, así como la cuantía del mismo.

Artículo 21.º.- Visados de contratos..

Los promotores de actuaciones, calificadas como viviendas protegidas de nueva construcción, y adquirentes de viviendas libres usadas, al amparo de lo dispuesto en el Plan de Vivienda vigente, que vayan a destinar las viviendas resultantes de las actuaciones a arrendamiento, deberán presentar los contratos celebrados, en el plazo de tres meses desde su formalización, acreditando que el arrendatario o arrendatarios de la vivienda objeto del contrato, cumple los requisitos establecidos en la normativa que sea de aplicación.

A tal efecto, los contratos de alquiler, deberán presentarse por triplicado ejemplar, acompañándose de la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del, arrendatario o arrendatarios.

b) Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, de cada uno de los miembros de la unidad familiar, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior -con plazo de presentación vencido- a la fecha de la firma del contrato, o en caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado, del arrendatario o arrendatarios, excepto

c) Declaración responsable de que la vivienda, objeto del contrato, constituirá domicilio habitual y permanente de la unidad familiar del arrendatario o arrendatarios.

d) Certificación del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad del comprador y del resto de componentes de la unidad familiar tenida en cuenta para el cálculo de los ingresos ponderados, acreditativo de no poseer otra vivienda según se contempla en el Plan de Vivienda vigente del arrendatario o arrendatarios.

e) Declaración responsable, de no poseer otra vivienda en los términos establecidos en el Plan de Vivienda vigente del arrendatario o arrendatarios.

f) Acreditación de que ha sido abonado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que sea de aplicación.

g) Certificados de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social del arrendatario o arrendatarios.

En el visado se reconocerán las ayudas de las que son acreedores los arrendatarios y en el dorso del mismo figurará la siguiente información:

Código de identificación del expediente.

Identificación del arrendatario o arrendatarios.

Ingresos acreditados en número de veces el I.P.R.E.M..

Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables

Renta máxima aplicable.

Renta aplicada.

Ayudas económicas directas que se pueden obtener.

SECCIÓN 1.ª

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA ARRENDAMIENTO

Artículo 22.º.- Clases de viviendas.

Viviendas de protección oficial de promoción pública, de nueva construcción, para arrendamiento, se registrarán

por las disposiciones contempladas en el Real Decreto Real Decreto 3.148/ 1978 de 10 de noviembre, y demás disposiciones que lo desarrollan.

Viviendas protegidas para arrendar de renta básica, se registrarán por las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada, se registrarán por las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

Artículo 23.º.- Rentas máximas para las viviendas de protección oficial de promoción pública.

La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial de promoción pública, para arrendamiento, será el 3,5 % de los precios máximos de referencia, establecidos para las viviendas de protección oficial de promoción pública, en primera transmisión.

Artículo 24.º.- Solicitud de Calificación Provisional, por parte del promotor.

Los promotores de viviendas protegidas de viviendas de nueva construcción, para alquiler, presentarán la solicitud de Calificación Provisional, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y, en su caso, la representación que ostente.
b) Licencia de obras.
c) Autorización de la Delegación del Gobierno para construir.

d) 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.

e) Proyecto básico de edificación o proyecto de ejecución; en cualquier caso visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.

En la Calificación Provisional se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.

Régimen de la promoción y forma de cesión y uso a que se destinan las viviendas.

Identificación registral de la finca objeto de la actuación.

Número y superficie útil de las viviendas de la promoción, y en su caso, de los garajes, especificando si están o no vinculados a las viviendas de los edificios en que estén situados. Se hará constar así mismo el número de trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados, así como sus respectivas superficies útiles.

Renta aplicable.

Cuantía máxima del préstamo convenido.

Ayudas que se reconocen, con expresión de las cuantías de las mismas.

La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto al régimen de uso, destino, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 25.º.- Calificación definitiva.

La Calificación Definitiva se solicitará por el promotor, dentro de los treinta días siguientes a la terminación

de las obras comprendidas en el proyecto aprobado en la Calificación Provisional, presentando la documentación siguiente:

a) Licencia de primera ocupación.

b) Certificación de instalación de infraestructuras comunes, para acceso a los servicios de telecomunicaciones, expedida por la administración competente en los supuestos de aplicación, conforme a la normativa vigente.

c) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva y división horizontal.

La calificación definitiva, se resolverá en un plazo máximo de tres meses, contados desde la solicitud de la misma, y se harán constar en ella los datos que se reflejan en la calificación provisional, así como las modificaciones que se hayan producido en esta.

SECCIÓN 2.ª

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS LIBRES USADAS PARA SU ARRENDAMIENTO

Artículo 26.º.- Solicitud y Calificación Provisional de actuación protegida.

Las solicitudes de Calificación Provisional de adquisición protegida de viviendas libres usadas para su arrendamiento, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y en su caso la representación que ostente.

b) Estatutos del Organismo o Sociedad, compradora.

c) Documentación que acredite la titularidad del vendedor, de la vivienda o viviendas que se van a enajenar, en su caso.

d) Autorización de la Delegación del Gobierno para comprar.

e) Acreditación de la superficie útil de las viviendas.

f) Cédula de habitabilidad.

g) Copia del contrato de compraventa.

En la Calificación de actuación protegida se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del adquirente o adquirentes.

Identificación de la vivienda o viviendas con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables

Renta máxima aplicable.

Cuantía máxima del préstamo convenido y ayudas económicas directas que se pueden obtener.

La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto al régimen de uso, destino, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 27.º.- Calificación definitiva de actuación protegida.

La Calificación Definitiva se solicitará por el comprador, dentro de los treinta días siguientes a la formalización de la escritura de compraventa de la vivienda o viviendas contempladas en la Calificación Provisional, presentando la documentación siguiente:

a) Escrituras de compraventa y de formalización del préstamo hipotecario, donde figuren expresamente las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda o viviendas y sobre los precios máximos de venta y renta.

b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de lo expresado en el punto anterior, mediante nota marginal.

La calificación definitiva, se resolverá en un plazo máximo de tres meses, contados desde la solicitud de la misma, y se harán constar en ella los datos que se reflejan en la calificación provisional, así como las modificaciones que se hayan producido en esta.

SECCIÓN 3.^a

VIVIENDAS LIBRES PARA SU ARRENDAMIENTO

Artículo 28.º.- Solicitud y Calificación de actuación protegida.

Las solicitudes de Calificación de actuación protegida de viviendas libres para su arrendamiento, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y en su caso la representación que ostente.

b) Documentación que acredite la titularidad de la vivienda objeto de alquiler.

c) Acreditación de la superficie útil de la vivienda.

d) Cédula de habitabilidad.

En la Calificación de actuación protegida se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del propietario.

Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables

Renta máxima aplicable.

Cuantía de la ayuda que se pueda obtener.

Modalidad de cesión en arrendamiento.

La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto a la duración del régimen de uso.

Artículo 29.º.- Reconocimiento del abono de la subvención.

El reconocimiento del abono de la subvención al propietario, se efectuará mediante Resolución Administrativa, y según la modalidad de cesión de las formas siguientes:

Si se arrienda directamente, el reconocimiento de la subvención se hará una vez obtenida la Calificación de actuación protegida y el preceptivo visado del contrato de arrendamiento.

Si se arrienda a través de cesión a otros Organismos públicos, sociedades públicas, agencias o entidades colaboradoras que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, el reconocimiento de la subvención se hará una vez acreditada la cesión de la vivienda. Dicha cesión se deberá formalizar mediante la forma establecida por el Organismo competente.

SECCIÓN 4.^a

SUBVENCIONES A LOS INQUILINOS

Artículo 30.º.- Solicitud de ayudas para los inquilinos.

Las solicitudes de ayudas para los inquilinos, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación del solicitante.

b) Contrato de arrendamiento, original y fotocopia.

c) Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado, de todos los que figuren como arrendatarios de la vivienda exista o no relación de parentesco entre ellos, así como de la unidad familiar.

d) Acreditación de la superficie útil de la vivienda, mediante nota simple informativa del Registro de la Propiedad, copia de la escritura, o informe suscrito por técnico competente.

e) Certificación del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad de todos los que figuren como arrendatarios de la vivienda, exista o no relación de parentesco entre ellos, así como del resto de componentes de la unidad familiar tenida en cuenta para el cálculo de ingresos ponderados, acreditativo de no poseer vivienda en la ciudad.

f) Certificado de habitabilidad suscrito por técnico competente, cédula de habitabilidad o licencia de primera utilización.

g) Certificado de empadronamiento del / los inquilino / s en la vivienda que se alquila.

h) Certificado de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

i) Declaración responsable de todos los que figuren como arrendatarios de la vivienda exista o no relación de parentesco entre ellos, así como de la unidad familiar, de no tener vínculo de parentesco con el arrendador.

j) Declaración responsable, de no poseer otra vivienda en la Ciudad de Ceuta, en los términos establecidos en el Plan de Vivienda vigente, de todos los que figuren como arrendatarios de la vivienda exista o no relación de parentesco entre ellos, así como de la unidad familiar.

Artículo 31.º.- Visado de contrato, reconocimiento de las ayudas al inquilino.

El visado del contrato se hará mediante Resolución Administrativa e incluirá el reconocimiento de las ayudas, en su dorso se harán constar su cuantía y duración, los datos de la vivienda, del inquilino o inquilinos y del propietario de la misma.

Los visados, salvo que el periodo de alquiler pactado en el contrato sea menor, tendrán una validez máxima de tres meses, contados desde la fecha de su otorgamiento, y deberá solicitarse su renovación dentro del tercer mes, de cada periodo, o a la firma de nuevo contrato de arrendamiento, por finalización del anterior.

Se resolverán por orden de entrada, pero con preferencia para las personas en quienes concurren alguna de las circunstancias contempladas en el Plan de vivienda vigente, independientemente de que su entrada haya sido posterior.

Artículo 32.º.- Abono, duración y cuantía de las ayudas.

Dentro de las limitaciones contempladas en el Plan de vivienda vigente, en cuanto al máximo de ingresos familiares acreditados por el/los solicitante/s, para poder optar a la subvención por arrendamiento, se establece el siguiente baremo para determinar la cuantía de subvención a percibir en función de los ingresos familiares acreditados:

- A los que acrediten ingresos en una cuantía igual o menor al 65% del máximo establecido en el Plan de vivienda vigente, les corresponderá una subvención del 40% de la renta anual a satisfacer.

- A los que acrediten ingresos en una cuantía mayor del 65% y menor del 70% del máximo establecido en el Plan de vivienda vigente, les corresponderá una subvención del 30% de la renta anual a satisfacer.

- A los que acrediten ingresos en una cuantía mayor del 70% y menor del 85% del máximo establecido en el Plan de vivienda vigente, les corresponderá una subvención del 20% de la renta anual a satisfacer.

- A los que acrediten ingresos en una cuantía mayor del 85% e igual o menor del 100% del máximo establecido en el Plan de vivienda vigente, les corresponderá una subvención del 10% de la renta anual a satisfacer.

En cualquier caso la cuantía máxima absoluta será de 2.880,00 Euros, o la que se determine en disposiciones posteriores a la entrada en vigor de este Reglamento.

Cada vez que se solicite la renovación del visado se deberá presentar, siempre que no sea posible obtenerla por parte de la Administración, la documentación que se contempla en los puntos c, g y h del artículo 30º de este Reglamento, acompañando el último recibo de cobro de alquiler, con los datos del propietario y del inquilino, así como la cuantía del mismo, en el caso de renovación por finalización del contrato de alquiler, se deberá presentar el nuevo contrato para visarlo en las condiciones establecidas al efecto.

La duración máxima de las ayudas establecida será de dos años. En el caso de resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa excepto por impago, podrán reanudarse con posterioridad, previa solicitud de las mismas, hasta agotar el periodo antes mencionado.

CAPÍTULO V

REHABILITACIÓN

Artículo 33.º.- Calificación provisional.

Las solicitudes de Calificación provisional de Rehabilitación, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación del solicitante. En el supuesto de comunidades de propietarios o vecinos, el DNI del presidente de la misma, y el CIF de la comunidad, copia del acta acreditativa de ostentar las facultades y representación suficientes, copia del acta en la que figure el acuerdo de la comunidad para la realización de las obras, acompañada del original.

b) Presupuesto de las obras, donde figure desglose de las distintas unidades de obra con sus precios, y el presupuesto total de las mismas, I.P.S.I. aplicado y CIF del contratista, firmado por el promotor y el contratista; si las obras requieren proyecto arquitectónico o estudio técnico, estos irían visados por el correspondiente colegio profesional, si así se requiriera.

c) Licencia municipal de obras que se corresponda con el presupuesto expuesto en el apartado b)

d) Documentación acreditativa de la titularidad del edificio o vivienda que se va a rehabilitar y, además, en el supuesto de promotor arrendatario o usuario por cualquier otro título, contrato de arrendamiento o de cesión, y autorización del propietario para realizar las obras.

e) Certificado de empadronamiento del usuario o del inquilino en su caso.

f) Acreditación suficiente, en su caso, de que la antigüedad del inmueble es al menos de 15 años.

g) Acreditación de ingresos, en aquellos supuestos que exista limitación de estos a tenor de lo dispuesto en el Plan de Vivienda vigente, presentando Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado.

h) Acreditación de la superficie útil del inmueble objeto de la actuación y división horizontal en su caso.

i) Declaración responsable por parte del promotor, de que las viviendas objeto de la actuación o incluida en un edificio rehabilitado, constituirá el domicilio habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años, desde la finalización de las obras, o se destinará a alquiler por el mismo periodo.

j) Para áreas de rehabilitación, se solicitará la declaración de «área de rehabilitación», por el promotor interesado, para lo que deberá presentar, memoria de viabilidad urbanística y financiera, así como identificación del mismo.

En las Calificaciones de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación, reguladas por el Plan de Vivienda vigente, constarán los siguientes datos:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Antigüedad del edificio o vivienda.
- c) Ubicación.
- d) Número de viviendas afectadas.
- e) Tipología de las obras.
- f) Presupuesto protegido.
- g) Presupuesto protegible
- h) Ayudas reconocidas.

Artículo 34.º.- Calificación definitiva y subvenciones por rehabilitación

La Calificación Definitiva se solicitará, una vez finalizada la actuación de rehabilitación, en el plazo de 10 días, contados a partir de la comunicación de la terminación de las obras, presentando la siguiente documentación:

a) Certificado Final de Obras, en el caso de que haya intervenido un técnico, visado por el colegio profesional correspondiente.

b) Factura de honorarios facultativos, si los hubiera.

c) Factura (o facturas) donde se refleje la totalidad de las obras efectuadas, dicha factura contendrá los datos referidos en el artículo 3º, del Real Decreto 2.402 / 1.995 de 18 de diciembre.

d) Certificado de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

e) En actuaciones de rehabilitación en edificios, certificado de estar al corriente en el pago de la cuota de la comunidad, de cada uno de los beneficiarios de subvenciones.

En la Calificación Definitiva constarán los datos que se recogen en la Calificación Provisional, con las posibles modificaciones que se hayan producido, además de la fecha de finalización de las obras.

En la Calificación definitiva se reconocerá el derecho, en su caso, a la obtención de las subvenciones que correspondan.

Las subvenciones complementarias a título personal, por actuaciones de rehabilitación en edificios, se aplica-

rán en función de la cuota de participación correspondiente al edificio objeto de la rehabilitación, con los límites establecidos en el Plan de Viviendas vigente.

Si hubiera incremento del presupuesto protegible, se reconocerá éste como definitivo, mediante la correspondiente diligencia, y siempre que el mismo no supere el presupuesto protegido máximo, establecido para las actuaciones de rehabilitación contempladas por el Plan de Vivienda vigente.

Artículo 35.º.- Presupuesto protegible mínimo

El presupuesto protegible mínimo para Actuaciones Protegidas de Rehabilitación, contempladas por el Plan de Vivienda vigente así como para actuaciones protegidas locales, según los casos será:

a) Para actuaciones de Rehabilitación en viviendas, 6.000 Euros, excepto en los casos de Rehabilitación para arrendamiento así como aquellos en que las obras a efectuar consistan en :

- La mejora de las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo

- La adecuación de las viviendas a las necesidades específicas de personas con discapacidad o mayores de 65 años.

- La adaptación de las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) Para actuaciones de Rehabilitación de edificios, 12.000 Euros, con un mínimo de 600 Euros por cada vivienda que componga el inmueble.

Artículo 36.º.- Actuaciones predominantes.

A los efectos previstos en contempladas por la Normativa Estatal vigente en materia de vivienda, cuando se trate de una Actuación de Rehabilitación en un edificio de una sola vivienda, se entenderá por actuación predominante aquella, cuyo presupuesto de obras, suponga mas del 50% del presupuesto total de la obra.

CAPÍTULO VI

URBANIZACIÓN PROTEGIDA DE SUELO

Artículo 37.º.- Solicitud y Calificación de Urbanización Protegida de suelo.

Las solicitudes de financiación cualificada para la Urbanización Protegida de suelo, se dirigirán a la consejería de Fomento, u Órgano designado al efecto, y se deberá acompañar con la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Plan de Vivienda vigente.

En las Calificaciones de Urbanización Protegida de suelo, reguladas por el Plan de Vivienda vigente, constarán los siguientes datos:

a) Código de identificación del expediente.
b) Identificación del promotor.
c) Presupuesto de la actuación.
d) Plazo previsto para el inicio de las obras.
e) Plazo de ejecución de las obras.
f) Porcentaje de edificabilidad, destinado a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

g) Número de viviendas que se acogerán a algún régimen de protección pública.

h) Régimen de protección.

i) Precios máximos de venta, de las viviendas sujetas a regímenes de protección, y anejos inseparables en su caso.

j) Ayudas reconocidas.

CAPÍTULO VII

ACTUACIONES PROTEGIDAS LOCALES

Artículo 38.º.- Ámbito de aplicación y límites presupuestarios.

La Ciudad de Ceuta, dentro de las disponibilidades presupuestarias establecidas y, excepto en las rehabilitaciones de edificios catalogados, con cargo al Fondo de Políticas Activas en materia de vivienda, creado por acuerdo del Pleno de la Asamblea de fecha 27 de abril de 1997, concederá ayudas a las establecidas en el Plan de Viviendas vigente, para las actuaciones protegidas que a continuación se indican:

a) Ayudas al inquilino.

b) Rehabilitación de viviendas o edificios.

c) Áreas de rehabilitación.

d) Viviendas de Protección Oficial de Precio Concertado.

Las subvenciones reconocidas, se abonarán por orden cronológico de entrada, hasta agotar la cuantía establecida a tal efecto, quedando las restantes a la espera de la siguiente partida presupuestaria, manteniendo el número de orden de solicitud para su abono, independientemente del carácter preferencial establecido en el Plan de viviendas vigente.

Artículo 39.º.-Viviendas de Protección Oficial de Precio Concertado.

1. Se denominan Viviendas de Protección Oficial de Precio Concertado, aquellas viviendas cuya protección para su venta ó alquiler haya sido impulsada por la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta mediante acuerdos con los promotores privados y cuyo precio máximo de venta haya sido previamente tasado y que hayan sido calificadas como tales por dicha Administración .

2.Por parte de la Consejería de Fomento se regularán las condiciones que regirán esta modalidad de actuación protegida especificando los precios máximos de venta, los posibles adquirentes y los procedimientos de selección de los mismos.

Artículo 40.º.- Solicitudes, calificaciones y documentación.

Las solicitudes, calificaciones de actuaciones protegidas y la documentación a aportar para obtener las ayudas serán con carácter general las mismas que se establecen en el Plan de viviendas vigente, salvo en las actuaciones que se disponga otras.

Las calificaciones especificarán que se tratan de actuaciones protegidas locales.

Artículo 41.º.- Condiciones generales que deben cumplir los edificios o viviendas, las actuaciones y los promotores.

Los edificios o viviendas, los promotores y las actuaciones de rehabilitación, deberán cumplir las condiciones establecidas para los mismos, en cada caso, por el Plan de viviendas vigente.

Artículo 42.º.- Ayudas al inquilino.

Serán objeto de ayuda, los inquilinos que cumplan con los requisitos que se establecen para la misma actuación, contemplada en el Plan de viviendas vigente.

La tramitación y concesión de estas ayudas, así como la cuantía de las mismas, se regirán por lo establecido en la SECCIÓN 4ª de este Reglamento.

Artículo 43.º.- Ayudas para la Rehabilitación de edificios.

La Ciudad de Ceuta subvencionará con cargo al Fondo de Políticas Activas en materia de vivienda, las actuaciones de rehabilitación de edificios estén o no incluidos en Áreas de Rehabilitación, con una cuantía del 25% del presupuesto protegido, y un límite máximo de 3.000,00 euros por vivienda, los promotores no estarán sujetos a ningún límite de ingresos.

Las obras susceptibles de ser objeto de ayudas serán:

- 1.- Las que proporcionen condiciones mínimas de estanqueidad, ante el aire y el agua.
- 2.- Las que proporcionen condiciones mínimas salubridad y ornato.
- 3.- Las que posibiliten ahorro energético.
- 4.- Las que posibiliten la adaptación de las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con anterioridad al la terminación del edificio.
- 5.- Las que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas ó la adaptación a la normativa en materia de accesibilidad

Las ayudas expuestas en el punto anterior, complementarán, en su caso, a las obtenidas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, en aplicación de la Normativa Estatal.

Artículo 44.º.- Edificios catalogados.

La Ciudad de Ceuta, subvencionará la rehabilitación de edificios catalogados con o sin viviendas, con la única condición de obtener la licencia de obras y las preceptivas calificaciones provisional y definitiva de rehabilitación protegida, según se establece en los apartados siguientes:

- 1.- Las Rehabilitaciones objeto de la subvención se establecerán como resultado de la convocatoria periódica en régimen de convocatoria competitiva, que realizará la Ciudad.
- 2.- Se subvencionarán en su totalidad, con un máximo del 50% del coste total de las obras, las partidas que afecten a los elementos del edificio, que dan el carácter singular al mismo, y que se determinarán por los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, y se recogerán en el texto del convenio, mencionado en el apartado anterior.
- 3.- Las subvenciones se abonarán a la terminación de las obras, y una vez obtenida la Calificación Definitiva de la actuación.
- 4.- Se podrá anticipar, con cargo a la subvención total, los honorarios facultativos devengados por la redacción del proyecto técnico, previa presentación de las correspondientes facturas.
- 5.- Estas ayudas serán incompatibles con las correspondientes a la rehabilitación de edificios de viviendas con carácter general, contempladas en el artículo anterior, aunque podrán complementar, en su caso, a las que pudieran obtener en aplicación de la Normativa Estatal vigente en materia de Rehabilitación.

Artículo 45.º.- Ayudas a la Rehabilitación de viviendas.

La Ciudad de Ceuta subvencionará las actuaciones de rehabilitación en viviendas estén o no incluidas en Áreas

de Rehabilitación, con una cuantía del 35% del presupuesto protegido, y un límite máximo de 6.000,00 Euros, además del importe equivalente a los honorarios por redacción de proyecto técnico y al impuesto de la construcción.

Cuando los promotores de actuaciones de rehabilitación sean jóvenes, según establece el Plan de vivienda vigente, o se trate de familias monoparentales, las ayudas se incrementarán un 5%.

Las obras que se podrán hacer para ser objeto de ayudas serán:

Las que proporcionen condiciones mínimas de habitabilidad respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad, gas, ventilación, iluminación, aireación, aislamientos, servicios higiénicos e instalación de cocina y otros de carácter general.

Las que posibiliten ahorro energético o adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o las que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 46.º.- Áreas de rehabilitación.

Si los edificios o viviendas a rehabilitar se encuentran englobados en un área de Rehabilitación, las subvenciones se incrementará un 15%, con un máximo absoluto de 4.500,00 Euros por vivienda en rehabilitación de edificios, y 9.000,00 Euros por vivienda en rehabilitación de viviendas.

Artículo 47.º.- Anticipo de subvenciones.

Los beneficiarios de subvenciones por rehabilitación, podrán recibir, en concepto de anticipo, la cuantía equivalente a los honorarios por redacción de proyecto técnico y al impuesto de la construcción.

Para ello, deberán justificar el abono de los honorarios y tasas antes mencionados, y haber obtenido la calificación provisional de rehabilitación de actuación protegida.

Si no se finalizaran las obras, el promotor de la actuación tendrá la obligación de reintegrar las cantidades que, en concepto anticipo de subvención, hubieran sido abonadas por la Ciudad de Ceuta, incrementadas con los intereses legales, desde la fecha de su percepción.

Artículo 48.º.- Calificaciones sucesivas para actuaciones de Rehabilitación acogidas sólo a las ayudas de la Ciudad .

Las viviendas y edificios que hayan obtenido Calificación de Rehabilitación al amparo de alguna normativa en materia de vivienda, no podrán ser objeto de otra Calificación de Rehabilitación acogida a la Normativa Local, hasta transcurridos diez años desde la fecha de Calificación definitiva de Rehabilitación, o dos años si se trata de una actuación de Rehabilitación que prevea la realización de obras no contempladas en la actuación anterior.

Quedan excluidas de la limitación establecida en el párrafo anterior las actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados conforme al Plan General de Ordenación Urbana.

CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 49.º.- Ámbito de aplicación.

Constituye el objeto del presente capítulo la regulación del régimen sancionador aplicable a las infracciones a la normativa de vivienda con protección o financiación cualificada de la Administración estatal o de la Ciudad Autónoma

ma de Ceuta cuya construcción, arrendamiento o rehabilitación se lleve a cabo dentro del ámbito territorial de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Artículo 50.º.-Sujetos responsables.

1. Serán sancionados las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los hechos constitutivos de las infracciones administrativas leves, graves y muy graves, según la calificación del presente Reglamento, aún a título de simple inobservancia.

2. Si la infracción administrativa se imputase a una persona jurídica, pueden ser considerados como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

Artículo 51.º.-Concurrencia de sanciones.

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en los que se aprecie identidad del sujeto, hecho o fundamento.

Artículo 52.º.- Competencia.

La competencia para imponer las sanciones previstas en este Reglamento corresponde a la Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda.

Artículo 53.º.- Clasificación.

En relación con la finalidad del presente reglamento, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones leves, graves y muy graves, las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en el presente capítulo.

Artículo 54.º.- Infracciones leves.

Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el periodo de construcción, el cartel según modelo oficial indicativo de estar acogida la construcción al régimen de viviendas de protección oficial.

b) No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la Administración para las viviendas de protección oficial.

c) La ocupación de las viviendas por sus titulares antes de su calificación definitiva sin la expresa autorización de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

d) La obstrucción a las inspecciones que practique la Ciudad Autónoma de Ceuta.

e) El incumplimiento por parte de los inquilinos de la obligación de efectuar las reparaciones de uso común o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

g) La realización de obras en viviendas protegidas sin la previa autorización de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta que modifiquen el proyecto aprobado, sin suponer incremento de la superficie útil de la vivienda.

Artículo 55.º.- Infracciones graves.

Son infracciones graves:

a) Falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.

b) Falsear en la declaración de la solicitud o durante la tramitación de la misma los requisitos exigidos para la obtención o renovación de la financiación cualificada, en la

promoción, arrendamiento, adquisición o rehabilitación de viviendas protegidas.

c) El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar la vivienda en los plazos establecidos legalmente.

d) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada, sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses.

e) La omisión del preceptivo visado de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas conforme a la normativa que resulte de aplicación.

f) El incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

g) La realización de obras en viviendas protegidas sin la previa autorización de la Administración que modifique el proyecto aprobado y que suponga un incremento de la superficie.

Artículo 56.º.- Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves

a) La cesión de la titularidad de las viviendas protegidas, durante la tramitación del expediente de protección, sin el cumplimiento de lo establecido en el capítulo relativo al Registro de los demandantes de viviendas.

b) Percibir sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento de las viviendas protegidas, que sobrepase máximas establecidas en la legislación vigente aplicable.

c) Dedicar las viviendas protegidas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso establecido en la cédula de calificación definitiva.

d) Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.

e) La transmisión de las viviendas protegidas antes del plazo establecido en su normativa aplicable si la autorización expresa de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta

Artículo 57.º.- Multas y su graduación.

1.- Las infracciones tipificadas en los artículos del presente capítulo serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves con multa de 150 a 600 euros.

b) Las infracciones graves con multa de 601 a 1500 euros.

c) Las infracciones muy graves con multa de 1501 a 6000 euros.

2.- Cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado b) del artículo 55 del presente reglamento, la cuantía de la sanción no ha de resultar inferior al quintuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

3.- En la graduación de la cuantía de la sanción, se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto obtenido, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por término de un año en más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme.

4.- A los autores de infracciones graves y muy gra-

ves se les podrá sancionar además con la pérdida y devolución de las ayudas económicas percibidas con los intereses legales, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

Artículo 58.º.- Reintegro de cantidades.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en el presente Reglamento serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada por el mismo, así como la indemnización por daños y perjuicios causados.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, en las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse, en su caso a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o cesionarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean aplicables y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado

Artículo 59.º.- Concurrencia de infracciones.

1.- Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.

2.- Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 60.º.- Prescripción

1.- Las infracciones leves prescribirán a los seis meses, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años.

2.- Las sanciones por infracciones leves prescriben al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

3.- El plazo de prescripción de las infracciones comenzarán a contarse desde el día en que fuesen cometidas, y para las sanciones comenzará desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

4.- La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, conocimiento del interesado del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción, si el expediente sancionador estuviese paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

5.- La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado del procedimiento de ejecución, volviéndose a reanudarse si aquel permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

6.- En el caso de vicios o defectos de construcción durante el periodo de garantía establecido en el presente reglamento, el plazo de prescripción no se extinguirá aunque sobrepase dicho periodo, siempre que resulte suficientemente probado que los hechos se manifestaron dentro del mismo.

Artículo 61.º.- Procedimiento.

El procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda objeto del presente Reglamento será el establecido con carácter general para el ejercicio de la potestad sancionadora en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

y Real Decreto 1398/93, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora..

Artículo 62.º.- Ejecución.

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores serán ejecutivas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 63.º.-Ejecución subsidiaria.

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución subsidiaria establecidas en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo dispuesto en este capítulo.

2. En este caso, la Administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine a costa del obligado.

3. El importe de los daños, gastos y perjuicios se exigirá mediante el apremio sobre el patrimonio de la persona o personas obligadas, de acuerdo con las normas recaudadoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

Artículo 64.º.- Multas Coercitivas.

Cuando resulte imposible la ejecución subsidiaria por tratarse de actos personalísimos del sujeto obligado, o no siéndolo éste se niegue a realizar o a mandar realizar a otro por su cuenta el acto impuesto por la administración, se le impondrán multas coercitivas en la cuantía de trescientos euros la primera, seiscientos euros la segunda y mil euros las sucesivas, en tanto el infractor no subsane la causa que haya dado lugar a la sanción.

Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

Disposición Adicional Primera del derecho de tanteo y retracto.

1.- Las segundas o posteriores transmisiones ínter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso o disfrute sobre las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta ó de la entidad pública designada por aquella.

2.- Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los/las titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de transmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y demás condiciones de la transmisión.

3.- El derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que se haya producido la comunicación anterior; si transcurrido ese plazo no se hubiese ejercitado el citado derecho por la Administración, podría llevarse a cabo la transmisión comunicada sin superar los precios máximos establecidos por la normativa de vivienda. El derecho de retracto se podrá ejercitar con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiese hecho la comunicación del derecho de tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones.

4.- Los derechos de tanteo y retracto, limitaciones a la facultad de disponer así como el régimen de comunicaciones establecido en esta disposición, deberán constar expresamente en las correspondientes escrituras públicas de compraventa de las parcelas, en el caso de enajenación de las mismas, y en cualquier caso en las compraventas de viviendas, en las de división horizontal, y en posteriores escrituras y tendrá su reflejo en la inscripción registral. Dichos extremos deberán acreditarse ante la Administración mediante la presentación de la documentación correspondiente en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la escritura pública

5.- El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

6.- El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

Disposición Adicional Segunda del Registro de demandantes-adquirentes de viviendas protegidas.

1.- Se crea el Registro de demandantes-Adquirentes de Viviendas Protegidas en la Ciudad Autónoma de Ceuta teniendo su ámbito de aplicación en esta ciudad.

2.- Este Registro tiene naturaleza administrativa y se registrará por la presente norma y las que se dicten adecuado desarrollo.

3.- El Registro incluirá a quienes quieran ser adjudicatarios de una vivienda protegida en segunda o posterior transmisión.

4.- Las solicitudes se presentarán en el Registro de Entrada de la Empresa Pública de la vivienda o en cualquiera de los Registros de la Administración de la Ciudad Autónoma de Ceuta establecidos conforme a la LRJ-PAC y en el modelo de solicitud correspondiente junto con los documentos exigidos para las solicitudes de calificación de adquisición protegida de viviendas usadas establecidas en el capítulo 3 de este Reglamento.

5.- Las condiciones para tener derecho a la inscripción serán:

- Estar empadronado en este municipio con al menos un año de antigüedad.
- Declaración responsable de que será su residencia habitual, permanente.

- El cumplimiento de las demás condiciones previstas en este Reglamento para los adquirentes de viviendas usadas.

6.- Cualquier cambio que afecte a las condiciones mencionadas anteriormente de cualquiera de los registrados deberán ser comunicadas a los efectos oportunos.

7.- El no cumplimiento con las condiciones establecidas ocasionará la baja en este Registro .

8.- La selección de la persona adjudicataria para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas, se realizará conforme a lo establecido en este Reglamento en cuanto al Registro de demandantes de viviendas para segundas y posteriores transmisiones.

9.- Aquellas personas que estén inscritas como solicitantes de viviendas protegidas de nueva construcción en el Registro correspondiente, no se considerarán incluidas en el Registro regulado en este Reglamento; para tener dicha consideración deberán inscribirse expresamente en el mismo.

Disposición Adicional Tercera de la Ventanilla Única

La Ciudad Autónoma de Ceuta creará, con arreglo al Plan estatal de 2005-2008, una Ventanilla Única de Vivienda, para el apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en esta materia, incluyendo, en su caso, la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes.

Disposición Transitoria.

Las actuaciones estatales no serán objeto de financiación hasta que no se hayan firmado los convenios correspondientes.

Disposición Derogatoria.

Este Reglamento deroga el Reglamento1/2002, de 16 de octubre Regulador de actuaciones protegidas en materia de vivienda publicado en el B.O.C.CE. de 13 de diciembre de 2002.

Disposición Final. Entrada en vigor.

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de la publicación de su aprobación definitiva, en el *Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta*.

Ceuta, a 9 de octubre de 2006.- Vº Bº EL PRESIDENTE.- LA SECRETARIA GENERAL.

