



HESSLER & DEL CUERPO

---

Abogados

# MINISTERIO DE FOMENTO

**16421** *REAL DECRETO 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, ha permitido la estructuración y puesta en marcha del Plan de Vivienda 2002-2005, cuyos resultados, a lo largo de su primer programa anual, se revelan globalmente satisfactorios.

No obstante, se tiene conocimiento de ciertas dificultades en cuanto a la posibilidad de adquisición en segunda o posterior transmisión, con financiación cualificada, de viviendas libres, sobre todo en diversos municipios declarados como singulares del grupo A, en los que, precisamente, resulta más apremiante la necesidad de ofrecer soluciones habitacionales a aquellas personas y familias con niveles de ingresos medios y bajos, sobre todo cuando concurren circunstancias personales que dificultan el acceso al mercado de viviendas libres, como es, por ejemplo, el caso de los jóvenes.

En dichos municipios, los precios máximos de referencia de adquisición de viviendas existentes acogidas al plan quedan significativamente por debajo de los precios medios de las viviendas libres de segunda mano, de modo que no existe, en la práctica, oferta de viviendas libres en segunda o posterior transmisión a dichos precios máximos de referencia. Como consecuencia, los adquirentes potenciales de dichas viviendas sólo pueden dirigirse a otras de precio algo superior, que, por este mismo hecho, quedan excluidas de la financiación cualificada ofrecida para este supuesto por el plan. Así, estos adquirentes no pueden beneficiarse de dicha financiación, mediante la que podrían resolver, por esta vía, sus necesidades de alojamiento. Tanto más cuanto que existe un amplio parque de viviendas libres disponibles ya construidas, de segunda mano, con diversas características, precios y ubicación, que podría contribuir poderosamente a resolver estas situaciones, que se tornan aún más agudas cuando se trata de localidades en las que resulta especialmente difícil la nueva promoción de viviendas por la escasez de suelo edificable.

A efectos de posibilitar que los adquirentes potenciales de viviendas libres existentes que se encuentran con estas dificultades puedan beneficiarse de ayudas del plan, se considera conveniente introducir en este último un grado más de flexibilidad. En este sentido, se desvincula, por una parte, el precio máximo de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión del de las protegidas de nueva construcción, dentro, en general, del máximo correspondiente a estas últimas; y, por otra, se crea una modalidad nueva de municipios singulares, encuadrados en un nuevo grupo 0, que comparte, en general, las características de los del grupo A, pero en los que será posible percibir ayudas del plan aun cuando la vivienda libre adquirida en segunda o posterior transmisión en el ámbito de aquél suponga un precio de venta superior al general de dichos municipios singulares del grupo A. Asimismo, la cuantía de las ayudas, en términos absolutos, será, como máximo, la que hubiera correspondido en municipios singulares del grupo A.

Con estas medidas, se trata, sobre todo, de hacer posible que algunos adquirentes de viviendas libres, en

segunda o posterior transmisión, que pueden constituir su única alternativa viable para satisfacer sus necesidades de alojamiento, accedan a aquellas viviendas apoyados por una ayuda estatal, no disponible sin este cambio de la normativa del vigente Plan de Vivienda.

Estas medidas no suponen incrementos en los precios de las viviendas existentes, que estarán fijados en cada momento por la evolución de los mercados, mediante pautas y procesos que no guardan relación con dichas medidas.

Tampoco implican incremento en el compromiso máximo de gasto estatal oficialmente aprobado para el plan.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de agosto de 2003,

## DISPONGO:

**Artículo único.** *Modificación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. El artículo 8 queda redactado como sigue:

«Artículo 8. *Municipios singulares.*

A los efectos de este real decreto, se consideran municipios singulares aquellos en los que, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda y, por ello, sean así declarados, en su caso, mediante orden del Ministro de Fomento, en el primer trimestre del año, a propuesta razonada de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Municipios singulares del grupo 0: hasta un 80 por ciento a efectos, únicamente, de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, y hasta el mismo porcentaje que en los municipios singulares del grupo A, para el resto de las viviendas acogidas a este real decreto.

b) Municipios singulares del grupo A: hasta un 40 por ciento.

c) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por ciento.

d) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por ciento.»

Dos. El artículo 24 queda redactado como sigue:

«Artículo 24. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de las viviendas existentes será el establecido al efecto por la comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y Melilla, dentro de los límites generales a los que se refieren los artículos 8 y 14 de este real decreto.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.»

Tres. El artículo 26 queda redactado como sigue:

«Artículo 26. *Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada.*

1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo

establecido en el artículo 18 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. No obstante, cuando se trate de adquirentes de viviendas libres en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, en municipios declarados singulares del grupo 0, y siempre que las viviendas tengan precios por metro cuadrado de superficie útil superiores a los máximos correspondientes a un municipio singular del grupo A, la subsidiación será la siguiente, según la modalidad específica que les corresponda en cada caso:

#### Subsidiación normal

| Ingresos familiares (n.º veces el SMI) | < 1,5 | > 1,5 ≤ 2,5 | > 2,5 ≤ 3,5 | > 3,5 ≤ 4,5 |
|--|-------|-------------|-------------|-------------|
| % subsidiación                         | 16    | 12          | 8           | 4           |
| Duración máxima subsidiación (años)    | 10    | 10          | 5           | 5           |

#### Subsidiación alternativa a la ayuda estatal directa a la entrada (cuantía básica)

| Ingresos familiares (n.º veces el SMI) | < 1,5 | > 1,5 ≤ 2,5 | > 2,5 ≤ 3,5 |
|--|-------|-------------|-------------|
| % subsidiación                         | 32    | 24          | 12          |
| Duración máxima subsidiación (años)    | 10    | 10          | 10          |

Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación adicional al que se refiere el apartado 3 del artículo 18 será del cuatro por ciento.

2. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada se adecuará a lo establecido en el artículo 19 de este real decreto, para los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción en primer acceso a la propiedad.

No obstante, cuando se trate de adquirentes de viviendas libres en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, en municipios calificados como singulares del grupo 0, el importe, en términos absolutos, de las cuantías básica y especial de dicha ayuda estatal no podrá exceder del que correspondería en el caso de un municipio singular del grupo A.

3. Para las viviendas a las que se refiere el artículo 23.b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.»

**Disposición transitoria única.** *Plazo para propuestas de declaración de municipios singulares.*

Excepcionalmente, y sin perjuicio de lo establecido al respecto, con carácter general, en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, durante el plazo de un mes a partir del día de publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán remitir al Ministerio de Fomento propuestas de declaración de municipios singulares, en orden a su even-

tual aceptación mediante orden ministerial, en el curso del mes siguiente.

Dado en Palma de Mallorca, a 1 de agosto de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,  
FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

**16422** *LEY 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente: Ley de Cantabria 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.