

## DISPONGO:

## CAPITULO I.— Tramitación de Calificaciones

**Artículo 1º.— Solicitud de Calificación Provisional**

Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar, en impreso oficial, que se contiene en el anexo I de esta Orden, solicitud de calificación provisional, que tendrá la consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto de ejecución, o el proyecto básico de edificación definido en el Decreto 2512/77, de 17 de junio, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección oficial. Igualmente deberá acompañar los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante (documento nacional de identidad para las personas físicas y escritura de constitución de sociedad para las personas jurídicas, acompañada del documento que justifique su representación).

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento de la localidad donde radique la edificación en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la 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 del terreno acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o título que les faculte para construir sobre los mismos.

d) Compromiso de cesión de los terrenos que fueren necesarios de conformidad con 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 estar exento de dicha obligación.

e) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases, se presentará, con el de la primera fase, el de la urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide el proyecto, y delimitándola en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

f) Cuando se trate de viviendas terminadas o en construcción, deberá adjuntarse acta notarial del estado de ejecución de las obras o Certificado de la Dirección Facultativa.

g) Hoja inicial para el centro de proceso de datos.

h) Justificante de ingreso de la tasa de Viviendas de Protección Oficial (0,07 por 100 del Presupuesto General, más el valor del suelo, sumado el valor de la urbanización).

i) En su caso, estudio de seguridad e higiene en el trabajo, en los términos previstos en el Real Decreto 555/1986, de 21 de febrero, -por el que se implanta la obligatoriedad de la inclusión de un estudio de seguridad e higiene en el trabajo en los proyectos de edificación y obras públicas- y demás disposiciones concordantes.

2.— Además, cuando se trate de promotores de viviendas para uso propio:

a) Libro de familia (original y fotocopia).

b) Declaración o declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas del período impositivo que, una vez vencido el plazo de su presentación, sea inmediatamente anterior al momento en que se formule la solicitud.

Si el solicitante estuviera exento de la citada obligación, se acompañará una declaración jurada de dicha exención y de los ingresos anuales percibidos por todos los conceptos, acreditados mediante certificado del centro o centros de trabajo. Tratándose de trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual a la Seguridad Social.

c) Certificación de la Delegación de Hacienda de la cuantía de la Base o Bases Imponibles de la unidad familiar o sujeto pasivo no integrado en ésta, correspondientes al período impositivo definido en el apartado anterior.

e) En su caso, justificación de que el solicitante ha constituido depósito de cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados, en las condiciones que establece el artículo 20-a) del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

f) Declaración jurada, haciendo constar si la vivienda que se promueve lo es o no en primer acceso a la propiedad.

g) Declaración de no ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre alguna otra vivienda libre en la misma localidad en que se sitúa la vivienda objeto de actuación.

En caso contrario, declaración de que el valor de mercado de dicha vivienda libre no excede del 20 por 100 del precio de adquisición de aquella para la que se solicita la financiación cualificada. El valor de mercado de la vivienda o viviendas libres se acreditará mediante certificado expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

**Artículo 2º.— Concesión de la Calificación Provisional**

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de 30 días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de Crédito públicas o privadas que hayan suscrito

el oportuno convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y/o la Comunidad Autónoma de La Rioja, en solicitud de préstamo cualificado.

**Artículo 3º.— Calificación Provisional**

Las Calificaciones Provisionales de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) harán mención expresa de los siguientes extremos:

1.— En todos los casos:

a) Código de identificación del expediente y tipo de la actuación protegible objeto de la calificación.

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

c) El régimen general, especial o mixto de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.

d) Identificación registral de la finca.

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

f) Área Geográfica homogénea en la que se incluye la actuación protegible.

g) Módulo Ponderado aplicable.

A efectos de la ponderación aplicable, la calificación indicará expresamente el grado de ejecución de las obras, en su caso, según las fases a que se refiere el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que, terminadas o en construcción, opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre.

h) Expresión de que la posible concesión y condiciones de los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estarán sometidos a las limitaciones establecidas en los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, y 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, y el Convenio Marco suscrito entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan 1992-1995).

2.— Además, en su caso:

2.1. Cuando se trate de promotor de viviendas para uso propio:

a) Ingresos ponderados en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional.

b) Número de miembros que integran la unidad familiar y la edad de los mismos.

c) Préstamo máximo a que se tiene derecho.

d) Tipo de interés subsidiado inicial, en tanto por ciento.

e) Subvenciones, en tanto por ciento, con cargo al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y/o de cargo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2.2. Cuando la promoción sea para arrendamiento:

a) Tipo de interés subsidiado, en tanto por ciento.

b) Subvención reconocida con cargo al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y/o de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

c) Acumulación de la subsidiación actualizada a la subvención, en tanto por ciento, según el Artículo 20.2 del Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

**Artículo 4º.— Solicitud de Calificación Definitiva**

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte de lo establecido.

Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda el comienzo y final de las obras, el enrasado de cimientos y la cubierta de aguas, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por la Dirección Facultativa de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia Municipal de Obras

b) En su caso, proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

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

d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en