

**DECRET 4/2000, DE 14 DE GENER, DE REGULACIÓ
D'HABITATGES DE PROTECCIÓ AUTONÒMICA I D'ESTABLIMENT
D'AJUDES A ATORGAR PEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS
COMPLEMENTÀRIES AL PLA ESTATAL D'HABITATGES
PREVIST EN EL REIAL DECRET 1186/98, DE 12 DE JUNY¹**

(BOCAIB núm. 10, de 22 de gener de 2000)

En el BOE número 152, de 26 de juny de 1998, fou publicat el Reial decret 1186/98, de 12 de juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 1998-2001.

Mitjançant Decret autonòmic 90/98, de 9 d'octubre, la comunitat regulà la concessió d'ajudes complementàries a aquest Pla estatal, si bé l'experiència acumulada durant la seva vigència fa aconsellable una sèrie de modificacions destinades a ampliar els beneficiaris de les subvencions complementàries per a totes aquelles famílies que accedeixen per primera vegada a exercir el seu dret constitucional a tenir un habitatge, aspecte no previst anteriorment, independentment de l'edat dels adquiridors.

Per últim, s'ha considerat oportú adequar la nomenclatura del Decret a l'establert en l'Ordre del president de dia 3 de setembre de 1999 que estableix l'estructura orgànica de la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports.

Per tot això, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, amb l'informe de la Secretaria General Tècnica i havent-ho considerat el Consell de Govern en sessió de dia 14 de gener de 2000,

DECRET

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

El present Decret té per objecte regular la qualificació d'habitatges de nova construcció de protecció autonòmica i establir i regular les ajudes complementàries autonòmiques a les establertes en el Reial decret 1186/98, de 12 de juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl del Pla 1998-2001, que s'atorgaran amb càrrec als pressupostos de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

El reconeixement i abonament de les ajudes complementàries establertes en aquesta norma i amb càrrec al Govern de les Illes Balears s'adequaran a les disponibilitats pressupostàries que en cada exercici s'aprovin en els corresponents pressuposts generals i al nombre d'actuacions previstes en el Conveni subscrit entre el

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret 36/2000, de 10 de març ([BOCAIB núm. 035, de 18 de març de 2000](#)).

Ministeri de Foment i la comunitat autònoma i, en tot cas, a les modificacions que s'efectuïn per mutu acord entre les parts.

TÍTOL II

HABITATGES DE PROTECCIÓ AUTONÒMICA

Article 2

Són habitatges de protecció autonòmica els que amb una superfície màxima de 90 m² compleixen les condicions d'ús, preu i qualitat establertes en aquest Decret i siguin qualificades com a tals per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Els habitatges de protecció autonòmica es regiran pel que es disposa en aquest Decret i la normativa de desplegament, i hi serà d'aplicació supletòria i en allò que no s'oposi a aquest text la normativa vigent en habitatges de protecció oficial.

Article 3

Els habitatges de protecció autonòmica s'ha de destinar a domicili habitual i permanent de l'adquiridor.

Article 4

Per tal de poder obtenir la qualificació definitiva de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, els habitatges de protecció autonòmica hauran d'aportar certificats acreditatius que la construcció té:

- a) Instal·lació de calefacció individual o col·lectiva, per qualsevol dels sistemes d'ús, disposada per al seu ús immediat sense necessitat de cap complement.
- b) Disposar en tots els buits a espai lliure directe d'una doble vidriera amb cambra interior, així com una fusta que en el conjunt garanteixi l'estanquitat i unes condicions d'atenuació acústica superior a $R=27\text{dBa}$, i un coeficient de transmissió tèrmica superior a $2'8\text{ kcal.h.m}^2\text{°C}$
- c) Sistemes, materials i mecanismes que suposin un estalvi energètic, tèrmic i/o hídric.

Així mateix, el projecte haurà de tenir una memòria que justifiqui de manera fefaent que els habitatges estan dotats d'un sistema d'aïllament tèrmic i acústic superior als assenyalats en les Normes tècniques de qualitat establertes per les ordres ministerials de 24 de novembre de 1976, i 17 de maig de 1997 i que suposin una reducció del risc de producció d'humitats de condensació en l'interior de l'habitatge.

Article 5

El preu de venda màxim per metre quadrat de superfície útil serà el fixat com a preu màxim de venda a Balears per als habitatges de nova construcció de protecció pública, augmentat en un 25%.

Article 6

Préstecs qualificats. La quantia dels préstecs hipotecaris convinguts per a la promoció o adquisició d'habitatges de protecció autonòmica serà el 80% del preu màxim de venda dels habitatges autonòmics.

TÍTOL III

AJUDES COMPLEMENTÀRIES A CÀRREC DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CAPÍTOL I

TIPUS D'AJUDES I REQUISITS EXIGITS PER A OBTENIR-LOS

Article 7

Els préstecs atorgats a l'empara del Reial decret 1186/1998, de 12 de juny, la quantia màxima dels quals és del 80 per cent del preu màxim de venda, mitjançant la signatura dels corresponents convenis entre la comunitat autònoma i les entitats de crèdit podran augmentar-se i complementar-se amb un préstec addicional de fins a un 20 per cent, sempre que facin referència a l'adquisició d'habitatges de règim especial.

Així mateix, aquests préstecs se podran augmentar i complementar amb un préstec addicional de fins a un 20% sempre que facin referència a l'adquisició d'habitatges ja construïts o de nova construcció subjectes a règim de protecció pública i en ambdós casos destinats a adquiridors, adjudicatariis o promotors per a ús propi de joves menors de 35 anys.

Article 8

Les ajudes que atorga el Govern de les Illes Balears es concreten en la concessió de subvencions personals i objectives.

Article 9

Per ser beneficiari de les subvencions és necessari complir les condicions establertes en els articles 3 i 15 del Reial decret 1186/98, de 12 de juny, així com haver obtingut préstec qualificat per a l'adquisició de l'habitatge d'una de les entitats bancàries signants del Conveni amb el Ministeri de Foment per al finançament de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1998-2001.

Els adquiridors, adjudicatariis i promotors per a ús propi hauran de ser persones físiques, de nacionalitat espanyola o comunitària, amb residència en territori espanyol, i hauran de destinar els habitatges a ser el seu domicili habitual i permanent.

Article 10

A efectes del present Decret es consideraran joves els adquiridors, adjudicatariis i promotors per a ús propi d'habitatges quan l'edat de tots els titulars de l'immoble estigui compresa entre els 18 i els 35 anys.

CAPÍTOL II

HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

SUBJECTES A RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Article 11

Als efectes del present Decret tenen la consideració d'habitatge de nova construcció subjecta a règim de protecció pública els destinats a unitats familiars amb ingressos inferiors a 5'5 milions, excepte les qualificades com a règim especial.

Article 12

La comunitat autònoma, a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i de conformitat amb les seves disponibilitats pressupostàries, abonarà una subvenció del 5% del preu d'adquisició de l'habitatge que figuri en el contracte de compravenda visat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge o en la qualificació definitiva en cas de promotors per a ús propi, als adquiridors, adjudicatari i promotors per a ús propi d'habitatges de protecció pública que s'hagin acollit al sistema específic del primer accés regulat en el Reial decret 1186/98, de 12 de juny.

Així mateix la Conselleria abonarà, amb càrrec als seus pressuposts, una subvenció equivalent al 5% del preu de venda que figuri en el contracte de compravenda visat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o en la qualificació definitiva en cas de promotor per a ús propi, als adquiridors, adjudicatari o promotors per a ús propi que tenguin la consideració de joves d'acord amb el que estableix aquest Decret, sempre que no s'hagin acollit al sistema de primer accés establert en l'apartat anterior.

CAPÍTOL III

HABITATGES DE RÈGIM ESPECIAL

Article 13

Als efectes d'aquest Decret s'entén com habitatge de règim especial el destinat a unitats familiars amb ingressos anuals inferiors a 2'5 milions.

Article 14

Els adquiridors, adjudicatari o promotors per a ús propi dels habitatges qualificats de règim especial percebran una subvenció de la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, equivalent al 5% del preu de venda que figuri en el contracte de compravenda visat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o en la qualificació definitiva en cas de promotor per a ús propi.

Així mateix la Conselleria abonarà, amb càrrec als seus pressuposts, una subvenció equivalent al 5% del preu de venda que figuri en el contracte de compravenda visat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o en la qualificació definitiva en cas de promotor per a ús propi, addicional a l'establerta en l'apartat anterior, als adquiridors, adjudicatari o promotors per a ús propi que tenguin la consideració de joves d'acord amb el que estableix aquest Decret.

En els supòsits establerts en els paràgrafs anteriors, i sempre que es constitueixi el préstec addicional del 20% establert en l'article 7 d'aquest Decret, s'atorgarà una subvenció equivalent a l'import de les despeses de constitució, formalització i tramitació del préstec addicional, amb un límit màxim de 170.000 PTA.

CAPÍTOL IV

ADQUISICIÓ D'HABITATGES JA CONSTRUÏTS

Article 15

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, mitjançant la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, subvencionarà amb càrrec als seus pressuposts, i d'acord amb les seves disponibilitats pressupostàries als adquiridors d'habitatges ja construïts regulats en l'article 23 del Reial Decret 1186/98, de 12 de juny, en la quantia d'un 5% del preu de l'habitatge que figuri en el contracte de compravenda degudament visat, sempre que els adquiridors s'hagin acollit al règim de primer accés a la propietat establert en l'esmentat Reial decret.

Així mateix, la Conselleria abonarà amb càrrec als seus pressupostos, una subvenció equivalent al 5% del preu de venda que figura en el contracte de compravenda visat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, als adquirits que tenguin la consideració de joves segons el que s'estableix en aquest Decret, i que no s'hagin acollit al sistema específic de primer accés regulat en l'article 23 del Reial decret 1186/98, de 12 de juny, sempre que la superfície útil de l'habitatge no superi els 120 metres quadrats.²

Si es constitueix el préstec adicional del 20% establert en l'article 7 d'aquest Decret, s'atorgarà una subvenció equivalent a l'import de les despeses de constitució, formalització i tramitació del préstec adicional, amb un límit màxim de 170.000 PTA, quan els adquiridors tenguin la consideració de joves d'acord amb el que estableix aquest Decret.

CAPÍTOL V

ADQUISICIÓ I REHABILITACIÓ D'HABITATGES

Article 16

Quan l'actuació consisteixi en l'adquisició, a títol oneros, d'un habitatge o edifici de tipologia d'habitatge unifamiliar per a la rehabilitació immediata i sempre que sigui utilitzat com a habitatge habitual i permanent del comprador i la superfície útil no superi els 120 m², la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports podrà reconèixer amb càrrec als seus pressuposts una subvenció del 5% del preu màxim de venda amb un límit màxim de 700.000 pessetes per habitatge, sempre que el preu de compra per m² útil no superi el preu màxim de venda dels habitatges de protecció autonòmica.

Quan els adquiridors tenguin edats compreses entre els 18 i els 35 anys (inclosos), el percentatge de subvenció s'augmentarà en un 2% de l'assenyalat en el paràgraf anterior, amb un límit d'1.040.000 pessetes per habitatge.

Per poder accedir a aquesta ajuda, no se podrà excedir del termini de 9 mesos entre la data de l'adquisició de l'habitatge i la data de registre d'entrada de la corresponent sol·licitud de rehabilitació en la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

² Paràgraf modificat pel Decret 36/2000, de 10 de març, esmentat en la nota 1.

CAPÍTOL VI SÒL RESIDENCIAL

Article 17

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, mitjançant la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, podrà reconèixer i atorgar amb càrrec als seus pressuposts una subvenció addicional del 10% de la quantia màxima del préstec que s'hagués pogut obtenir, per a l'adquisició i/o urbanització de sòl residencial per a la formació de patrimoni públic en les condicions establertes en el Reial decret 1186/98.

TÍTOL IV TRAMITACIÓ I CONCESSIÓ SUBVENCIONS

Article 18

Les sol·licituds de les ajudes regulades en aquest Decret s'ajustaran als models normalitzats i s'hauran d'adreçar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Govern de les Illes Balears per qualsevol dels mitjans prevists i regulats en la Llei 30/92, de 26 de novembre, i s'hi haurà d'ajuntar la següent documentació:

A) Subvencions per compra d'habitatge de protecció pública.

- Dues fotocòpies del DNI dels titulars del contracte de compravenda.
- Fotocòpia del Llibre de família.
- Original i fotocòpia de la declaració de l'impost general sobre la renda de les persones físiques de l'any anterior a la compravenda de l'habitatge.
- Original i dues fotocòpies dels contracte de compravenda o escriptura de compravenda, visats.
- Sol·licitud de transferència bancària per a pagaments de la Tresoreria General de la CAIB a creditors particulars.
- Justificant bancari d'haver pagat la taxa d'obertura de l'expedient de subvenció.
- Fotocòpia de la qualificació definitiva.
- Fotocòpia de l'escriptura de constitució de préstec hipotecari.

B) Subvencions per compra d'habitatge ja construït:

- Fotocòpia del visat d'habitatge ja construït.
- Dues fotocòpies de l'escriptura de compravenda i una de constitució de préstec hipotecari.
- Sol·licitud de transferència bancària.
- Declaració jurada de no incórrer en règim d'incompatibilitats, d'acord amb el que preveu el Decret 61/82, de 9 d'agost, del Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Fotocòpia del DNI dels compradors de l'habitatge ja construït.

C) Subvencions per a formalització del préstec addicional art. 7

1. Habitatges ja construïts:

- Sol·licitud de la subvenció.
- Imprèss de sol·licitud de transferència bancària (TG-002).

- Escriptura de constitució del préstec addicional.
- Factures originals o fotocòpies acarades de les despeses de constitució, formalització i tramitació del préstec hipotecari addicional, si en fos el cas.

2. VPO. Règim general i règim especial

Afegir a la documentació de l'apartat C.1 la fotocòpia de la qualificació definitiva.

D) Subvencions per a adquisició i rehabilitació:

- Sol·licitud de la subvenció.
- Original i 2 fotocòpies del DNI/CIF, passaport o carnet de conduir.
- Original i còpia de la darrera declaració de la renda de la unitat familiar del sol·licitant.
- Declaració jurada de no haver tengut o sol·licitat ajudes pel mateix concepte.
- Declaració jurada que l'habitatge, una vegada rehabilitat, es destinarà a domicili habitual i permanent, o a lloguer.
- Imprèss de sol·licitud de transferència bancària (TG-002).
- Imprèss de pagament de la taxa d'obertura de l'expedient.
- Fotocòpia de l'escriptura de propietat o document que ho acrediti (Nota de registre).
- Acreditació que l'immoble té més de 10 anys.
- Fotografia de l'exterior de l'edifici.
- Memòria firmada pel promotor que detalli les obres a realitzar, o bé projecte tècnic visat si les obres afecten elements estructurals.
- Plànols a escala de l'habitatge a rehabilitar, on s'especifiqui la superfície útil i d'il·luminació de cada dependència. Si les reformes afecten la distribució serà necessari presentar els plànols de l'estat actual i de l'estat definitiu.
- Pressupost detallat (amb aplicació d'amidament i el preu unitari corresponent) de les obres a fer i signat pel promotor.
- Indicació si la rehabilitació és per adequar els habitatges a persones amb disminució.

Amb caràcter general, s'haurà d'adjuntar a tota sol·licitud de subvenció compromís per escrit de no cedir per cap títol l'habitatge adquirit per un termini de 5 anys comptadors a partir de la concessió de la subvenció.

En el cas de transmetre l'habitatge abans d'aquest termini s'haurà de reintegrar a l'Administració autonòmica, a l'organisme que concedí la subvenció, la totalitat de l'import rebut, incrementat amb l'interès legal corresponent.

Article 19

El termini màxim per presentar les sol·licituds de subvenció serà d'un any, comptador des de la data de la qualificació definitiva o del contracte de la compravenda de l'habitatge, si aquest fos posterior a l'esmentada qualificació definitiva. Les subvencions presentades fora de termini seran denegades.

Article 20

Si la sol·licitud no compleix els requisits o no va acompanyada de la documentació establerta en l'article anterior, es requerirà l'interessat perquè en el termini de deu dies esmeni la falta o acompanyi els documents preceptius, indicant que, si no ho fa així, se'l tindrà desistit de la seva petició i s'arxivarà l'expedient amb la resolució prèvia a l'efecte.

Article 21

En el termini màxim de dos mesos, des que estigui completa la documentació, el conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, a proposta del director general d'Arquitectura i Habitatge, atorgarà o denegarà la subvenció sol·licitada. La denegació haurà de ser motivada.

Atesa la incidència pressupostària, en cap cas es podrà entendre atorgada la subvenció per silenci administratiu, i la falta de notificació de la resolució, en el termini de dos mesos comptadors des que estigui completa la documentació, tindrà efectes desestimatoris.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Els habitatges qualificats provisionalment en base al Reial decret 1186/98, de 12 de juny, s'acolliran al que es disposa en aquest Decret.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats el Decret autonòmic 90/98, de 9 d'octubre, i el Decret autonòmic 146/1997, de 21 de novembre.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *BOIB*.