



CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 208/2010, de 12 de noviembre, por el que se introducen nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, aprobado por Decreto 114/2009, de 21 de mayo. (2010040231)

La actual situación del mercado inmobiliario hace necesario la adopción de una serie de medidas, de carácter coyuntural, que resuelvan las dificultades por las que atraviesa el sector de la construcción en estos momentos, al objeto de, por un lado, facilitar la venta o arrendamiento del remanente de viviendas que los promotores mantienen por falta de demanda y, por otro, favorecer el acceso de las familias al mercado inmobiliario a través de diversas modalidades de vivienda protegida, que van más allá del acceso a la propiedad de la vivienda de nueva construcción.

Las medidas que el presente decreto habilita para la consecución de los citados objetivos, consisten en posibilitar la reconversión de viviendas sin vender a modalidades de vivienda protegida, reforzar las ayudas existentes para apoyar el alquiler, impulsar la rehabilitación de viviendas, eliminando límites e incrementando ayudas, y facilitar el acceso a la propiedad de los adjudicatarios de viviendas de promoción pública.

Como primera medida, de carácter transitorio hasta el 31 de diciembre de 2011, la presente norma pretende facilitar a los promotores un marco en el cual puedan ofertar como protegidas aquellas viviendas que no encuentran demanda adecuada en el mercado inmobiliario como viviendas libres. Al mismo tiempo pretende posibilitar la recalificación de viviendas protegidas medias, en proceso de ejecución, como viviendas protegidas con financiación estatal, al objeto de que los compradores puedan acceder a ayudas en forma de subsidiación y subvenciones, que faciliten su colocación en el mercado inmobiliario.

En ambos casos, permitiendo su financiación como viviendas protegidas con superficies útiles de hasta 120 metros cuadrados, con independencia del número y composición de la unidad familiar. De esta manera se supera la limitación que hasta este momento permitía la normativa vigente, de proteger con carácter general viviendas de hasta 90 metros cuadrados de superficie útil y de hasta 120 únicamente cuando sus destinatarios fuesen familias numerosas y discapacitados.

Asimismo, con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2011, se adoptan medidas tendentes a incrementar la rehabilitación de viviendas, como alternativa al acceso a la vivienda de nueva construcción en propiedad. Por un lado, mediante la elevación del nivel de ingresos máximos para acceder a las ayudas a la rehabilitación, que pasa de 4,5 a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y, por otro lado, eliminando la penalización que la tenencia de otras viviendas ejercía sobre el promotor de rehabilitación para acceder a las ayudas. De esta manera se amplía el número de beneficiarios de estas ayudas, a la vez que se coadyuva a la recuperación de la actividad económica y la generación de empleo, en especial en el ámbito de la pequeña y mediana empresa.

Respecto a las Áreas de Renovación Urbana y de Rehabilitación Integral, se incrementan en cada una de ellas en un cinco por ciento las ayudas a conceder previstas en el actual Plan, pasando a financiar la Comunidad Autónoma un 35% del presupuesto protegido en las primeras y un 30% en las segundas.



En el programa de ayudas a rehabilitación de viviendas de propiedad municipal, se modifican las cuantías de las ayudas a conceder, pasando de un 40 por ciento del presupuesto protegido, con un límite de 12.000,00 euros por vivienda a rehabilitar, a un 60 por ciento del presupuesto protegido, con un límite de 15.000,00 euros por vivienda.

Al objeto de dar mayor estabilidad a las unidades familiares que no pueden acceder a una vivienda en propiedad en esta situación de crisis, se modifica y refuerza el programa alternativo de ayudas a los inquilinos. El presente decreto permite a todos los solicitantes de las ayudas a inquilinos ampliar las ayudas actuales durante una cuarta anualidad del contrato de arrendamiento, que hasta el momento únicamente se permitía a las unidades familiares que tuvieran la condición de joven.

Por último se mejoran las condiciones de venta de las viviendas de promoción pública, ampliando del 20 al 25 por ciento las ayuda a aquellos adjudicatarios que opten a la compra de las mismas, en forma de descuento sobre el precio final pendiente de pago.

Asimismo se modifican dos artículos del Decreto 114/2009, para dar respuestas a las nuevas circunstancias del mercado inmobiliario, que dificultan la venta de determinadas modalidades de vivienda, como son las viviendas medias calificadas al amparo del Plan de vivienda anterior y las de financiación estatal destinadas a familias numerosas.

A las viviendas medias calificadas al amparo del Plan anterior que no pertenecieran a un Plan Especial, se les extienden los beneficios que retroactivamente les concede la disposición transitoria primera del Decreto 114/2009, al ser de aplicación este último en cuanto a las condiciones de acceso a la propiedad cuando la solicitud de visado de los contratos se presenten durante la vigencia del actual Plan, que establece menos limitaciones de acceso a la propiedad que el anterior, en especial, en lo que se refiere a no penalizar la tenencia de otras viviendas.

También se permite la venta en primera transmisión de viviendas protegidas calificadas con destino a familias numerosas a cualquier demandante de vivienda que cumpla los requisitos generales cuando haya transcurrido un año desde su calificación definitiva.

Este Decreto se dicta en el ejercicio de las competencias reconocidas por el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, y que las ha asumido la Comunidad Autónoma de Extremadura con carácter exclusivo en virtud de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su artículo 7.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 12 de noviembre de 2010,

D I S P O N G O :

Artículo primero. Introducción de nuevas medidas en el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

1. Se introduce una nueva disposición transitoria séptima en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, cuya redacción será la siguiente:



«Disposición transitoria séptima. Medidas de apoyo a la reconversión de viviendas libres en protegidas y a la recalificación en otros regímenes de viviendas protegidas, que no hayan sido objeto de venta en primera transmisión.

Con carácter transitorio hasta el 31 de diciembre de 2011, se aplicarán las siguientes medidas a las solicitudes de calificación de viviendas protegidas que se presenten al amparo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Decreto de modificación del Decreto 114/2009:

- a) Se admitirán a trámite las solicitudes de recalificación de promociones parciales o completas de viviendas medias como viviendas protegidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, en cualquiera de sus regímenes, que cuenten con calificación provisional y cuyas obras se encuentren iniciadas.

La limitación de superficie útil máxima para las viviendas resultantes de la recalificación, prevista en el artículo 26.1.A.2 del presente decreto, con carácter general será de hasta un máximo de 120 metros cuadrados, sin perjuicio de las limitaciones de financiación previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El procedimiento de tramitación de estas solicitudes será el previsto en la sección primera para venta o en la segunda para arrendamiento del Capítulo II de la Orden de la Consejería de Fomento de 27 de agosto de 2009, por la que se desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2009-2012.

- b) Se admitirán a trámite las solicitudes de calificación de viviendas libres como viviendas protegidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, en cualquiera de sus regímenes, que se encuentren con la obra iniciada. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008 según redacción introducida por el Real Decreto 1961/2009.

La limitación de superficie útil máxima prevista en el artículo 26.1.A.2 del presente decreto, con carácter general será de hasta un máximo de 120 metros cuadrados, sin perjuicio de las limitaciones de financiación previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El procedimiento de tramitación de estas solicitudes será el previsto en la sección primera para venta o en la segunda para arrendamiento del Capítulo II de la Orden de la Consejería de Fomento de 27 de agosto de 2009, por la que se desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2009-2012, con las siguientes excepciones:

- a) La documentación prevista en el artículo 7.1.e) de la citada orden se sustituirá por una certificación del director facultativo de las obras de edificación, visado por el COADE, acreditativo de que las obras de edificación están iniciadas a la fecha de presentación de la solicitud, del cumplimiento de la normativa técnica vigente y comprensiva de las superficies útiles en metros cuadrados de la vivienda o viviendas objeto de la calificación.



b) El informe técnico al que aluden los artículos 8.3, 11, 21.3 y 24 de la citada orden se sustituye por un informe sobre la adecuación de la documentación presentada».

2. Se introduce una nueva disposición transitoria octava en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, cuya redacción será la siguiente:

«Disposición transitoria octava. Medidas extraordinarias de refuerzo al arrendamiento de viviendas.

Hasta la finalización del Plan, se aplicarán las siguientes medidas a las solicitudes de ayudas a los inquilinos que se presenten al amparo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, así como a aquellas que actualmente estén siendo objeto de financiación por no haber expirado la tercera anualidad del contrato de arrendamiento protegido, a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Decreto de modificación del Decreto 114/2009:

La Comunidad Autónoma subvencionará la ayuda prevista en el artículo 55.1 del presente decreto correspondiente a la tercera y cuarta anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que se hubiese obtenido la ayuda prevista por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente para las dos primeras anualidades y que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda, independientemente de la edad del solicitante arrendatario».

3. Se introduce una nueva disposición transitoria novena en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, cuya redacción será la siguiente:

«Disposición transitoria novena. Medidas de impulso a la enajenación de viviendas de promoción pública.

Hasta la finalización del Plan, se aplicarán las siguientes medidas a las solicitudes de ayudas a los adjudicatarios de viviendas de promoción pública que accedan a su compra, que se presenten al amparo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Decreto de modificación del Decreto 114/2009:

La ayuda prevista en el artículo 41 del presente decreto para la compra de viviendas de promoción pública por parte de sus adjudicatarios, consistirá en una ayuda económica del 25 por ciento del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de renta devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial».

4. Se introduce una nueva disposición transitoria décima en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, cuya redacción será la siguiente:

«Disposición transitoria décima. Medidas extraordinarias de impulso a la rehabilitación.

1. Con carácter transitorio hasta el 31 de diciembre de 2011, se aplicarán las siguientes medidas extraordinarias a las solicitudes de rehabilitación que se presenten al amparo



del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Decreto de modificación del Decreto 114/2009:

- a) No será de aplicación a las solicitudes de financiación autonómica para las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación aislada de edificios y viviendas reguladas en el Capítulo I del Título III, la condición prevista en el artículo 10.1.B) del presente decreto.
 - b) La condición prevista en el art. 10.1D) del presente decreto, en relación a los ingresos familiares ponderados máximos, en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), de los solicitantes de financiación autonómica para las actuaciones protegidas de rehabilitación aislada de edificios y viviendas reguladas en el Capítulo I del Título III, es que éstos no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.
 - c) La ayuda autonómica prevista en el artículo 69.4 del presente decreto para las Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS) consistirá en una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 30 por ciento del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.000 euros.
 - d) La ayuda autonómica prevista en el artículo 73.4.a) del presente decreto para las Áreas de Renovación Urbana (ARUS) consistirá en una subvención por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido o del coste de ejecución de las viviendas renovadas, siempre que no exceda de una cuantía máxima media por vivienda preexistente de 12.000 euros.
2. Hasta la finalización del Plan, se aplicarán las siguientes medidas extraordinarias a las solicitudes de rehabilitación que se presenten al amparo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Decreto de modificación del Decreto 114/2009:

- a) No será de aplicación el artículo 83 del presente decreto, pudiendo presentarse solicitudes de financiación para actuaciones protegidas de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal desde la entrada en vigor de esta norma hasta la finalización del Plan, siendo de aplicación con carácter supletorio el Decreto 225/2009, de 30 de octubre, por el que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones destinadas al Programa de Rehabilitación de viviendas de Propiedad Municipal, en todo aquello que no sea de aplicación exclusiva a los procedimientos de concurrencia competitiva.

La propuesta de resolución a emitir por la Comisión de Valoración se sustituirá por la del Jefe de Servicio de Coordinación del Plan y Estudios Estadísticos de vivienda.

- b) La ayuda autonómica prevista en el artículo 84.2 del presente decreto para la Rehabilitación de viviendas de propiedad municipal consistirá en una subvención, que podrá llegar hasta el 60 por ciento del presupuesto protegido de la actuación y con un límite cuantitativo máximo de 15.000 euros por vivienda».



Artículo segundo. Modificación al Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

1. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 27 del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, con el siguiente tenor literal:

«3. Las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas de conformidad con el número 2 de la letra A del apartado primero del artículo 26, podrán destinarse en primera transmisión a unidades familiares que no tengan la condición de familia numerosa cuando haya transcurrido un año desde la calificación definitiva de las mismas, siempre que cumplan el resto de requisitos establecidos en la norma».

2. El apartado cuarto de la disposición transitoria primera del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, pasa a tener la siguiente redacción:

«4. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores las ayudas destinadas a financiar los gastos de gestión y los honorarios profesionales que se devengan por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad de las viviendas del Programa Especial y los visados de vivienda Media, para los que regirá la presente norma cuando las solicitudes de ayudas o de visado de contrato se presenten a partir de su entrada en vigor».

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 12 de noviembre de 2010.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ