



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia. (2013040158)*

Las ayudas públicas en materia de vivienda han constituido en nuestra Comunidad Autónoma un motor de desarrollo económico y de protección social en las últimas décadas. Estas ayudas han tenido reflejo en los sucesivos planes autonómicos de vivienda : 1992-1995 (Decreto 49/1992, de 21 de abril), 1996-1999 (Decreto 34/1996, de 27 de febrero), 1999-2003 (Decreto 162/1999, de 14 de septiembre), 2004-2007, prorrogado hasta 2008 (Decreto 41/2004, de 5 de abril y Decreto 33/2006, de 21 de febrero) y 2009-2012 (Decreto 114/2009, de 21 de mayo).

Este último cumplió su vigencia el pasado 31 de diciembre, y en su desarrollo se vio ya de lleno sacudido por la crisis económico-financiera que castiga severamente al sector de la vivienda en nuestro país y a la que no es ajena Extremadura. Estos planes han tenido su correlativo plan estatal y juntos han logrado intensificar la eficacia y la consecución de resultados de políticas en casi todos los casos expansivos.

El importante giro en la coyuntura económica, social y financiera operado en España en el último lustro plantea la imperiosa necesidad de acomodar las políticas públicas en materia de vivienda a esta realidad. De ahí, que haya que pasar de unas políticas de fuerte inversión en ayudas para la adquisición de viviendas protegidas, tanto a los compradores como a los promotores, a otras bien distintas. Éstas deberán estar basadas, por un lado, en el mantenimiento, la conservación y la eficiencia de las viviendas existentes y, por otro, en fomentar un acceso más adaptado a las circunstancias de un mercado laboral más flexible y también más tendente a la movilidad laboral.

En consecuencia, los ejes sobre los que se vertebra este Plan han de ser necesariamente los de la rehabilitación y el alquiler. Y ello en lógica armonía con el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016 que ha visto la luz el pasado 10 de abril de 2013. Éste incide en esas fórmulas con el propósito de ir marcando una tendencia equilibradora entre los distintos modos de acceso a la vivienda que hasta ahora han estado muy descompensados a favor de la nueva construcción.

Servirán a su vez de eficaces palancas las iniciativas legales desplegadas por el Gobierno de la Nación como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del alquiler de viviendas y la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que están en la actualidad tramitándose.

Los objetivos, por tanto, que persigue este nuevo Plan son los siguientes:

1. Mejorar la conservación, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas existentes, integrando en estas obras siempre el factor de la eficiencia y ahorro energéticos como ele-



mento transversal y orientado a cumplir con los objetivos de reducción de las emisiones de carbono que nos afectan como país comprometido con el desarrollo sostenible.

2. Promover el alquiler como opción rápida, segura y estable en el acceso a la vivienda para aquellas familias que no optan por la adquisición o no pueden conseguir financiación para la compra de la vivienda.

Para lograr estos objetivos se pondrá a disposición un volumen de fondos públicos importante que se irán consignando en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma durante los años de vigencia del Plan y que se destinarán a los programas de ayudas que seguidamente se describen. También se destinarán, en parte, a cerrar de forma ordenada y posible los compromisos de planes anteriores.

Este Plan simplifica notablemente las tramitaciones necesarias para la obtención de las ayudas, además de incorporar la alternativa de la presentación telemática, agiliza los plazos de calificación y abono y acota el esfuerzo económico de la Administración para la consecución de los objetivos al establecer unos importes globales por programa que se distribuirán en razón de criterios objetivos.

Dicha presentación telemática en el caso del programa de rehabilitación de viviendas deja de ser una alternativa para convertirse en la única opción de presentación, pues en estas actuaciones serán los agentes rehabilitadores, profesionales especializados, los que tramiten la solicitud, y teniendo éstos garantizados el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos, tal y como exige el artículo 27. 6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, puede establecer que éstos obligatoriamente se comuniquen con las Administraciones Públicas utilizando sólo medios electrónicos.

A diferencia de los planes anteriores, en los que el régimen de concesión de las ayudas era el de concesión directa y el plazo de la solicitud estaba abierto durante toda la vigencia del plan sin existencia de convocatorias anuales, el nuevo Plan, siguiendo las exigencias de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, prevé como régimen general de concesión el de concurrencia competitiva y, en todo caso, se establece la necesidad de convocatorias anuales para delimitar el plazo de presentación de solicitudes y reconocimiento de las ayudas. Este nuevo régimen de concesión de ayudas permitirá el deslizamiento de fondos no utilizados por algunos de los programas por falta de demanda a otros más demandados y, por tanto, los objetivos se irán ajustando convocatoria a convocatoria según el resultado de cada una de ellas hasta alcanzar los límites presupuestarios establecidos para el conjunto del Plan.

El Plan contempla los requisitos generales de las ayudas, el régimen de protección y características de las viviendas protegidas, las bases reguladoras de todas las ayudas, junto a otros aspectos relacionados con las ayudas, como son los procedimientos de calificaciones de actuaciones y visado de contratos de arrendamientos y compraventas de viviendas protegidas.

Los programas de ayuda que se incluyen son:

1. Programa de vivienda protegida autopromovida. Única ayuda que se mantiene para fomentar la nueva construcción; aunque a diferencia de planes anteriores se destina a aquellas poblaciones de menos de 10.000 habitantes, por ser estas las únicas en que existe demanda contrastada y real de viviendas.

En él destaca la posibilidad de que distintos autopromotores puedan construir sus viviendas en parcelas procedentes de un mismo origen y con un mismo proyectista y constructor, que en planes anteriores conllevaba una presunción de promoción comercial encubierta y por tanto su prohibición. Su finalidad, es la de reducir el coste que supone para el autopromotor la construcción de su vivienda y, al mismo tiempo, dar una salida a los constructores que, en la actualidad, encuentran graves dificultades en el mercado de la construcción de viviendas.

2. Programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas. Con el que se pretende no solo tratar de ayudar al que pretende adquirir una vivienda protegida, sino también de contribuir a la reducción del stock de viviendas protegidas.
3. Programa de la rehabilitación de viviendas. Viene a completar el programa estatal previsto, al tratarse de uno de sus pilares básicos. Este programa se ocupará de la vivienda unifamiliar aislada y de la vivienda en bloque, pues del edificio se ocupará el Plan estatal.
4. Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva. Acoge actuaciones en materia de rehabilitación que han sido calificadas definitivamente como protegidas conforme al Plan Autonómico anterior, pero que, debido al volumen y cuantía de las mismas, no existe crédito suficiente en el presupuesto autonómico para subvencionar todas ellas en las cuantías previstas en los planes anteriores.
5. Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas. Esta novedosa ayuda tiene por objeto contribuir a cumplir con la obligación de renovación de la cédula de habitabilidad exigida por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
6. Programa de fomento del informe de evaluación de los edificios. Al igual que en otros programas, viene a cubrir a aquellos edificios o viviendas unifamiliares, que no alcanza el programa establecido a tal efecto por el plan estatal, y que, sin embargo, suponen un volumen elevado de los edificios que radican en Extremadura.
7. Programa de fomento del alquiler de viviendas. Segundo pilar básico de las ayudas previstas en el plan, cuya finalidad y objetivos ya se han expuesto anteriormente.
8. Programa de regeneración y renovación urbana. Refuerza las ayudas que se contemplen del estado en las áreas de renovación urbana que se declaren en nuestra Comunidad Autónoma, contribuyendo a la adquisición de las nuevas viviendas que se construyan en dichas áreas.

Finalmente dentro del nuevo régimen jurídico de las viviendas protegidas, al que se dedica el Título tercero y parte de las disposiciones adicionales y transitorias, contempla como novedades más significativas las siguientes:

1. Recoge la dación en pago como motivo justificado para transmitir la vivienda protegida antes del transcurso del plazo de prohibición de disponer, eximiendo para estos casos la obligación de devolución de las ayudas autonómicas recibidas por la adquisición de la misma.
2. Flexibiliza los requisitos de acceso a la vivienda protegida de régimen especial y de régimen general, flexibilidad que es aún mayor cuando éstas no han podido ser vendidas dentro de un plazo razonable.



3. Permite que el promotor de viviendas protegidas de nueva construcción pueda destinarlas indistintamente a venta o a arrendamiento, con o sin opción de compra, acabando con la rigidez de anteriores planes que ocasionaba graves problemas al promotor y que no aportaba nada a los beneficiarios.
4. En los procedimientos de calificaciones de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda, se contempla la intervención de los agentes rehabilitadores. Con esta figura se conseguirá agilizar los procedimientos en materia de rehabilitación y ofrecer un asesoramiento técnico y cualificado, cercano y personalizado.
5. Posibilita la descalificación de viviendas protegidas en stock, sin necesidad de esperar a que hubiesen transcurrido 10 años desde la calificación definitiva y la calificación de viviendas libres como protegidas, incluso aunque éstas estuviesen terminadas.

En su virtud y al amparo de lo establecido en la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 30 de julio de 2013,

DISPONGO:

#### TÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### CAPÍTULO I

##### Objeto, ámbito de aplicación y programas del Plan

#### **Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.**

1. La presente norma tiene por objeto la aprobación del Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, así como el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas.
2. La concesión de las ayudas reguladas en el presente decreto se regirán por lo dispuesto en esta norma y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en el resto de normativa estatal y autonómica que, en su caso, resulte de aplicación.

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

Este decreto extiende su ámbito de aplicación a todas las viviendas protegidas que radiquen en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### **Artículo 3. Programas del Plan.**

Las subvenciones autonómicas en materia de vivienda y rehabilitación se articulan a través de los programas que seguidamente se relacionan:



- a) Programa de vivienda protegida autopromovida.
- b) Programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas.
- c) Programa de rehabilitación de viviendas.
- d) Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva.
- e) Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas.
- f) Programa de fomento del informe de evaluación de los edificios.
- g) Programa de fomento del alquiler de viviendas.
- h) Programa de regeneración y renovación urbana.

## CAPÍTULO II

### Normas comunes

#### **Artículo 4. Zonas geográficas y precios.**

1. A efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados, y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas, los municipios y entidades locales menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integrarán en tres zonas; a saber:
  - a) Zona A: Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.
  - b) Zona B: Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdebotoa, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Guadiana, Zafra.
  - c) Zona C: Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.
2. La zonificación podrá ser modificada mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
3. Los precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas previstas en el presente decreto podrán actualizarse mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
4. La renta máxima inicial de las viviendas protegidas regulada en este decreto, se podrá actualizar anualmente, a contar desde la fecha del contrato de arrendamiento, conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

**Artículo 5. Ingresos familiares ponderados.**

Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, vigente al tiempo de presentación de la solicitud de la subvención, del visado o de calificación provisional, en su caso. No obstante, en la ponderación de aquellos se aplicará un coeficiente autonómico de conformidad con la siguiente tabla:

Miembros de la familia o unidad de convivencia	ZONA A	ZONA B	ZONA C
1	0,82	0,87	0,87
2	0,77	0,82	0,87
3	0,72	0,77	0,82
4	0,70	0,72	0,77
5	0,70	0,70	0,72
6 ó más	0,70	0,70	0,70

**Artículo 6. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.**

1. La Dirección General competente en materia de vivienda llevará a cabo un constante y permanente control de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, y en especial sobre ocupación de las viviendas protegidas. Mediante la intervención en la compraventa y arrendamiento de las viviendas objeto de actuaciones protegidas, dicho centro directivo velará porque las partes del contrato se acomoden a las obligaciones que les incumben en la materia.
2. Las partes contratantes, los usuarios de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las subvenciones deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por la Dirección General competente en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de actuaciones protegidas de que es titular, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero que puedan ostentar otros órganos, organismos públicos e instituciones.

## TÍTULO II

## Bases reguladoras de las subvenciones

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

**Artículo 7. Requisitos para acceder a la subvención.**

1. Los beneficiarios de las subvenciones reguladas en este decreto deberán reunir los requisitos generales que seguidamente se relacionan, sin perjuicio de los específicos previstos en cada programa, y de las excepciones establecidas en los mismos:
  - a) Ser persona física, con nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco deter-



minado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de extranjeros no comunitarios, estos deberán tener residencia legal en España.

- b) No ser titulares o cotitulares del pleno dominio o de un derecho real del uso o disfrute sobre ninguna otra vivienda distinta de la que es objeto de la actuación protegida, salvo aquélla que constituía su domicilio conyugal y de cuyo uso y disfrute se hayan visto privados por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
  - c) Disponer de ingresos mínimos. Con carácter general cumplen este requisito aquellos cuyos ingresos familiares ponderados sean iguales o superiores a una vez el IPREM. No obstante lo anterior, en el programa de fomento del alquiler de viviendas, cumplirá el requisito de ingresos mínimos aquellos cuyos ingresos familiares brutos sean iguales o superiores a la cuantía de la renta anual de alquiler.
  - d) Hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y la Hacienda General de la Comunidad Autónoma, así como de sus obligaciones con la Administración de la Seguridad Social.
  - e) Reunir los requisitos previstos en el artículo 12 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a excepción de lo regulado en las letras b),c) y d) del apartado segundo del mencionado precepto.
2. Los requisitos exigidos en el presente decreto y en sus normas de desarrollo, así como en la normativa estatal de financiación pública para el acceso a las subvenciones previstas en el mismo deberán cumplirse a la fecha de presentación de su solicitud. En el caso del programa de fomento del alquiler de viviendas además deberán mantenerse durante toda la vigencia de la ayuda, salvo el previsto en la letra c) del apartado anterior que únicamente deberá de cumplirse a la fecha de la solicitud de la subvención.

#### ***Artículo 8. Procedimiento general de concesión y convocatoria.***

- 1. El procedimiento general de concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto será el de concurrencia competitiva mediante convocatoria pública periódica. En el programa de financiación de actuaciones rehabilitación con cédula de calificación definitiva se procederá al prorrateo de las cantidades en que consistan las subvenciones.
- 2. El procedimiento de concesión se iniciará de oficio, mediante convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que se acomodará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- 3. La convocatoria expresará las actuaciones subvencionables a que se refiere, pudiendo no incluir todas las contempladas en un mismo programa o línea. Si existiere crédito presupuestario, podrán reiterarse convocatorias de las mismas o distintas actuaciones subvencionables dentro de la misma anualidad.
- 4. El procedimiento de concesión comprenderá una fase de baremación tendente a establecer el orden de prelación de interesados de acuerdo con los criterios objetivos regulados en este decreto, salvo cuando el crédito consignado en la convocatoria fuera suficiente para atender las solicitudes presentadas en plazo.



5. La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, sin perjuicio de su incremento conforme a la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### **Artículo 9. Procedimiento excepcional de concesión.**

1. La concesión de las subvenciones del programa de regeneración y renovación urbana, se acomodará a un procedimiento de concesión directa, mediante convocatoria abierta, cuyo plazo máximo de vigencia, a efectos de presentación de solicitudes, será de un año.
2. La convocatoria de subvención se regirá por lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior y 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. La concesión de subvenciones tendrá el límite establecido en el apartado 5 del artículo anterior.

Asimismo, de producirse el agotamiento del crédito presupuestario, y no procederse a efectuar las modificaciones correspondientes, se procederá a declarar terminado el plazo de vigencia de la convocatoria mediante anuncio del Titular de la Consejería competente en materia de vivienda, el cual será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en el Portal de subvenciones, con la consiguiente inadmisión de las solicitudes posteriormente presentadas.

#### **Artículo 10. Cuantía.**

El importe de las subvenciones, los criterios para su determinación y el porcentaje máximo de los gastos susceptibles de subvención se acomodará a lo establecido en el presente Título, así como a los créditos presupuestarios contemplados en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en la propia convocatoria de las subvenciones, para cada uno de los programas de subvenciones.

#### **Artículo 11. Compatibilidad de subvenciones.**

1. Las subvenciones previstas en el presente decreto serán incompatibles entre sí y con cualesquiera otras ayudas estatales o autonómicas que persigan idéntica finalidad, con las siguientes salvedades:
  - a) Las subvenciones del programa de rehabilitación de viviendas, que serán compatibles con las previstas en la normativa estatal de financiación pública en dicha materia.
  - b) Las subvenciones del programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva, que serán compatibles con las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
  - c) Las subvenciones del programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y del programa de fomento del Informe de evaluación técnica de edificios, que serán compatibles con cualesquiera otras subvenciones reguladas de este decreto.
2. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada.

***Artículo 12. Alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión de la subvención.***

1. Toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver el procedimiento, siempre que no suponga un incumplimiento que diera lugar al reintegro de la subvención, podrá dar lugar a la modificación de los términos y del sentido de la resolución, previa tramitación de un procedimiento de modificación con audiencia del interesado. Sin que en ningún caso pueda suponer una modificación al alza de la subvención reconocida.
2. La competencia para la resolución del procedimiento de modificación previsto en el apartado anterior corresponderá al titular de Dirección General competente en materia de vivienda, y será tramitado por el Servicio de Coordinación de Ayudas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, salvo cuando afectase a subvenciones incluidas en los programas de vivienda protegida autopromovida y de fomento del alquiler de viviendas que se encomienda al Servicio de Planificación y Gestión de Ayudas de Vivienda dicha Dirección General.

***Artículo 13. Solicitud de subvención.***

1. La solicitud de subvenciones se ajustará al modelo oficial disponible en la sede electrónica que determine la orden de convocatoria. Su presentación podrá llevarse a cabo a través del Registro Telemático de la Sede Electrónica Corporativa —portal oficial <http://sede.gobex.es> —, salvo las presentadas de conformidad con el programa de fomento de regeneración y renovación urbana, así como en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, las solicitudes de subvenciones del programa de rehabilitación de viviendas únicamente podrán presentarse por Registro Telemático.
2. La presentación electrónica de solicitudes, escritos, comunicaciones y notificaciones deberá acomodarse a lo establecido en el Decreto 2/2006, de 10 de enero, por el que se crea el Registro Telemático, se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, así como el empleo de la firma electrónica reconocida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para lo cual se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas especificadas en la Sede Electrónica Corporativa y de los requisitos previstos en el Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa, se regulan determinados aspectos relativos a la identificación y autenticación electrónica y se establecen medidas para la copia electrónica de documentos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. El plazo de presentación de solicitudes será como mínimo de quince días naturales a partir del día siguiente a aquel en que se hubiera publicado la orden de convocatoria en el Diario Oficial de Extremadura, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9.1 del presente decreto para los supuestos de concesión directa.
4. En el programa de rehabilitación de viviendas, los promotores individuales para uso propio deberán actuar obligatoriamente en el procedimiento a través de un agente rehabilitador, que actuará como entidad colaboradora y estará sometido a los requisitos exigidos en el artículo 12 de la Ley 6/2011, 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad



Autónoma de Extremadura, que tendrá que cumplir la obligaciones establecidas en el presente decreto y en la orden por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. De conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa, será expresamente habilitado para la presentación electrónica de documentos en representación de aquellos.

A tal efecto, el promotor individual para uso propio otorgará la representación al agente rehabilitador en el modelo normalizado y se entenderán con éste todas las actuaciones del procedimiento.

**Artículo 14. Documentación genérica que debe acompañar a la solicitud de subvención.**

1. La solicitud de subvención deberá acompañarse de la documentación genérica que seguidamente se relaciona, sin perjuicio de la específica que se exija en cada programa de subvenciones y de las excepciones que se establezcan en los mismos:
  - a) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) de los beneficiarios.
  - b) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
  - c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los beneficiarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquella, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período.
  - d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de la cuales los beneficiarios sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.
  - e) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social.
  - f) Modelo normalizado de declaración responsable de los beneficiarios acerca del cumplimiento de los requisitos para acceder a la condición de tal.
  - g) Fotocopia de la resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.
  - h) Fotocopia de la sentencia judicial sobre la patria potestad prorrogada, en su caso.
2. La Administración facilitará un modelo de consentimiento expreso, que podrá acompañarse a la solicitud, en el que los interesados autorizarán al órgano gestor competente para recabar certificados del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, así como los datos de la identificación de los solicitantes y de su empadronamiento, a través del Sistema de Verificación de da-



tos de identidad o a través del Servicio de Verificación de datos de Residencia, que fueren reglamentariamente exigidos para la resolución del procedimiento de concesión y de abono de la subvención o para un adecuado ejercicio de las potestades de inspección, seguimiento y control de las subvenciones, así como de las competencias de reintegro.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que los interesados no presen-tasen su autorización a tal efecto, deberán aportar junto con su solicitud los documentos y certificaciones preceptivas. En caso de prestar dicha autorización, se aportarán de ofi-cio, de acuerdo con los datos que obren en los archivos, base de datos u otros fondos do-cumentales o mediante los servicios ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Consejería competente en materia de hacienda, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Seguridad Social o el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los modelos de consentimiento expreso podrán incluir, asimismo, la autorización para que puedan ser recabados otros datos o documentos, que el órgano gestor competente pue-da incorporar de oficio a la fecha de la convocatoria de subvención.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.5 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, la Dirección General competente en materia de vivienda requerirá al interesado para que, en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, subsane la falta o acompañe los documen-tos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el ar-tículo 42 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### ***Artículo 15. Competencia de instrucción y resolución.***

1. La instrucción de los procedimientos se encomienda al Servicio de Coordinación de Ayudas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, salvo las subvenciones incluidas en los programas de vivienda protegida autopromovida y de fomento del alquiler de viviendas que se encomienda al Servicio de Planificación y Gestión de Ayudas de Vivienda dicha Dirección General
2. De conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia para la resolución de los pro-cedimientos corresponderá, por desconcentración, al titular de Dirección General compe-tente en materia de vivienda.
3. La resolución se dictará de conformidad con el artículo 25 de la Ley 6/2011, de 23 de mar-zo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y deberá expresar, ade-más, las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y mantenimiento de las subvenciones autonómicas, en su caso, reconocidas.
4. En los procedimientos de concesión directa el plazo para dictar resolución y notificarla se-rá 6 meses y se computará desde la presentación de la solicitud.



En los procedimientos de concurrencia competitiva dicho plazo será asimismo de 6 meses, y se contará desde el día siguiente al de la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

5. En los procedimientos de concurrencia competitiva a los efectos de notificación de conformidad con el artículo 59.6, letra b), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los sucesivos actos de los procedimientos se harán públicos en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica Corporativa —portal oficial <http://sede.gobex.ex>—.
6. Las subvenciones reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el beneficiario salvo que en el plazo de 15 días naturales, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara renuncia expresa a aquéllas.

#### **Artículo 16. Comisión de valoración.**

1. La tramitación del procedimiento de concurrencia competitiva exige la constitución de una Comisión de valoración encargada de emitir un informe acerca de la baremación efectuada, aplicando para ello los criterios de valoración previstos en estas bases reguladoras para cada uno de los programas, con expresa indicación del orden de prelación de interesados resultante.
2. La constitución y funcionamiento de la Comisión de valoración se regirá por lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para los órganos colegiados, estando integrada por los siguientes miembros:
  - El titular de la Dirección General competente en materia de vivienda o persona en quien delegue, que actuará como presidente.
  - Tres funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, designados por su titular, actuando uno de ellos como secretario, con voz pero sin voto.

#### **Artículo 17. Publicidad de las subvenciones.**

1. La publicidad de las subvenciones concedidas se acomodará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, del Gobierno Abierto de Extremadura.

Las subvenciones concedidas se publicarán en el Portal de subvenciones de la Comunidad Autónoma ubicado en la Sede Electrónica Corporativa <http://sede.gobex.es>, con expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, e identificando al beneficiario, la cantidad concedida, y la finalidad o finalidades de las subvenciones concedida. La publicación se efectuará en el Diario Oficial de Extremadura cuando las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía igual o superior a 3.000 euros.

Las bases reguladoras y las convocatorias de las subvenciones reguladas en este decreto se publicarán, asimismo, en dicho portal de subvenciones.



2. Los beneficiarios de las subvenciones previstas en el presente decreto deberán dar la adecuada publicidad al carácter público de la financiación de las actuaciones objeto de subvención, en los términos establecidos en el Decreto 50/2001, de 3 de abril, sobre medidas adicionales de gestión de inversiones financiadas con ayudas de la Junta de Extremadura y se modifica el Decreto 77/1990, de 16 de octubre, por el que se establece el Régimen General de Concesión de Subvenciones

**Artículo 18. Pérdida del derecho a las subvenciones y régimen sancionador.**

1. Sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia, procederá la declaración de la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas cuando concurran cualesquiera de las siguientes circunstancias:
  - a) Incumplimiento de las condiciones, requisitos y obligaciones a que se supedita el reconocimiento, percepción, justificación y/o mantenimiento de las ayudas autonómicas y, en su caso, estatales, reguladas en el presente decreto y en las normas que lo desarrollen, así como en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.
  - b) Incumplimiento de las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - c) El entorpecimiento al legítimo ejercicio, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, o por terceros cesionarios, del derecho real de tanteo sobre viviendas protegidas.
  - d) Fraude de ley en la presentación de la solicitud, cuando así se deduzca del expediente.
  - e) Las causas de reintegro previstas en el artículo 43 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. El procedimiento de declaración de pérdida del derecho se tramitará de conformidad con el Título III de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de incumplimiento conforme al apartado 1, declarará la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en la que se acuerde la procedencia del reintegro, correspondiendo a la Dirección General competente en materia de vivienda la competencia para exigir el reintegro en período voluntario y a la Consejería competente en materia de hacienda para efectuar la recaudación en vía ejecutiva.

3. A los efectos de declaración de pérdida del derecho al cobro total o parcial de la ayuda, son criterios de posibles incumplimientos los siguientes:



INCUMPLIMIENTOS	EXTENSIÓN DE LA PÉRDIDA DEL DERECHO AL COBRO DE LA SUBVENCIÓN
Incumplimiento en la adopción de medidas de difusión previstas en el artículo 17.2	10% del importe de la subvención
Incumplimiento de destinar la vivienda objeto de ayuda a residencia habitual y permanente en el programa rehabilitación de vivienda	20% del importe de la subvención (cuando se hubiese cumplido el 80% del plazo comprobado) 100% del importe de la subvención (cuando no se hubiese cumplido al menos el 80% del plazo comprobado)
Resto de incumplimientos	100% de la subvención

En los supuestos de subasta y ejecución judicial del préstamo hipotecario y procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre la vivienda subvencionada que culminen en el desahucio y la pérdida de titularidad de la misma, no se considerará incumplida la obligación de destinar la vivienda objeto de la subvención a residencia habitual y permanente, así como tampoco la prohibición de disponer referida en el artículo 75.2 del presente decreto.

Si de conformidad con el presente artículo se declara la pérdida de la ayuda reconocida del programa de fomento del alquiler por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar al reconocimiento de la misma, no se acordará el reintegro de la subvención abonada relativa al periodo de tiempo que sí hubiese cumplido con tales requisitos.

- Los beneficiarios de las subvenciones reguladas en el presente decreto quedarán sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que sobre infracciones administrativas en materia de subvenciones establece el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

## CAPÍTULO II

### Programa de vivienda protegida autopromovida

#### **Artículo 19. Objeto de la actuación protegida.**

El programa de vivienda protegida autopromovida se halla específicamente destinado a financiar los gastos derivados de la autopromoción de la vivienda, en los términos previstos en el Título III, y de conformidad con el planeamiento, las ordenanzas y cualesquiera normas de policía aplicables.

#### **Artículo 20. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

- Podrán ser beneficiarios de la subvención los autopromotores que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, así como los específicos que seguidamente se relacionan:
  - Tener una edad igual o inferior a 35 años.
  - Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 4 veces IPREM



- c) Ser titular, o cotitulares en caso de varios beneficiarios, de la totalidad del pleno dominio de un solar o de un derecho real de vuelo, física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida, que habrá de radicar en una localidad que no supere los 10.000 habitantes conforme al padrón vigente a la fecha de la publicación de la convocatoria.
  - d) No haber sido beneficiarios de ayudas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo las destinadas al alquiler o las subvenciones del programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y del programa de fomento del informe de evaluación técnica de edificios.
  - e) No haber iniciado las obras con anterioridad a la solicitud de subvenciones.
2. A los efectos de este decreto se considerarán autopromotores aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de la vivienda protegida autopromovida para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

#### **Artículo 21. Solicitud de subvención y documentación.**

Los autopromotores deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del pleno dominio de un solar o del derecho real de vuelo física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida.
- b) Cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento referida al suelo sobre el que se pretende construir la vivienda protegida, con expresa indicación de si se trata de casco urbano consolidado y en la que se detallen los servicios urbanísticos con que cuente dicho suelo, incluido pavimentación y acerado o, en su defecto, certificado municipal que acredite la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y edificación, conforme a las exigencias contenidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura .
- c) Certificado municipal que acredite que no se han iniciado las obras.

#### **Artículo 22. Criterios objetivos de otorgamiento.**

- 1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:
  - a) Si la vivienda se construye en casco urbano consolidado, definido a los efectos por el artículo 9.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura: 10 puntos.



- b) Si el beneficiario se compromete a edificar la vivienda protegida autopromovida con una calificación energética de al menos la letra C: 10 puntos.
- c) Composición de la unidad familiar o de la unidad de convivencia:
  - c.1) Beneficiarios con 4 o más hijos: 5 puntos.
  - c.2) Beneficiarios con 3 hijos: 4 puntos.
  - c.3) Beneficiarios con 2 hijos: 3 puntos.
  - c.4) Beneficiarios con 1 hijo: 2 puntos.
  - c.5) Beneficiarios sin hijos: 1 punto.

A tales efectos solo se computarán los hijos menores de edad.

- 2. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo, en primer lugar, a los ingresos familiares ponderados, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores y, de persistir aquel empate, al orden cronológico de la fecha de presentación de la solicitud de subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad documentos legales y reglamentariamente exigidos.
- 3. A efectos de valorar los ingresos familiares ponderados, se hará constar la cantidad redondeada al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

### ***Artículo 23. Cuantía de la subvención.***

La cuantía de la subvención será de diez mil euros (10.000 €).

### ***Artículo 24. Obligaciones de los beneficiarios.***

- 1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las generales previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:
  - a) Cumplir con la calificación energética comprometida en su solicitud de subvención.
  - b) Presentar la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida en el plazo de 3 meses, o en el plazo prorrogado en su caso concedido, a contar desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención.
  - c) Presentar la solicitud de calificación definitiva de vivienda protegida autopromovida en el plazo de 18 meses, o en el plazo prorrogado en su caso concedido, a contar desde el día siguiente de la notificación de la cédula calificación provisional.
  - d) Obtener la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida autopromovida.



- e) Cumplir con las limitaciones y las obligaciones derivadas del régimen de protección regulado en el Título III.
2. Los plazos previstos en las letras b y c del apartado anterior, para la presentación de solicitud de calificación provisional y definitiva podrán ser prorrogados, previa solicitud del interesado, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, siempre que concurren causas justificadas y debidamente acreditadas mediante informe de la dirección facultativa.

En cualquier caso, dicha solicitud de ampliación deberá presentarse antes del vencimiento de los plazos establecidos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **Artículo 25. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.**

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación de la cédula de la calificación definitiva, el beneficiario presente la siguiente documentación:

- a) Comunicación de la cuenta activa en el Subsistema de Terceros en la que desea percibir el abono y, en su caso, de la fecha en la que fue debidamente inscrito en el Registro de eficiencia energética de los edificios el Certificado de Eficiencia Energética de obra.
- b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.
- c) Fotocopia de la escritura pública de obra nueva terminada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de los beneficiarios o, en su caso, acta notarial de finalización de obra, que recogerá las limitaciones propias de la vivienda protegida, así como la fecha de su calificación definitiva.

## CAPÍTULO III

### Programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas

#### **Artículo 26. Objeto.**

El objeto del programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas es el fomento de la primera transmisión de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general, que se hallen terminadas y cuenten con cédula de calificación definitiva.

#### **Artículo 27. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

1. Serán beneficiarios de la subvención los adquirentes o adjudicatarios que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, a excepción de la letra a), del apartado 1, así como los específicos que seguidamente se relacionan:
- a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes o adjudicatarios no excedan de 3,5 IPREM.



- b) Haber elevado a documento público dentro del plazo estipulado en la convocatoria de la subvención, el contrato de compraventa o el título de adjudicación visado por el órgano administrativo competente.
  - c) No haber sido beneficiario de ayudas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo las destinadas al alquiler o las subvenciones del programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y del programa de fomento del informe de evaluación técnica de edificios.
2. A los efectos de este decreto se considerarán adquirentes o adjudicatarios aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, pretenden acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción, a cuyo objeto formalizan el contrato de compraventa o título de adjudicación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

***Artículo 28. Solicitud de la subvención y documentación.***

Los adquirentes o adjudicatarios deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia de la escritura pública de propiedad de la vivienda protegida de nueva construcción objeto de la subvención o, en su defecto, nota simple del Registro de la Propiedad.
- b) Fotocopia de la sentencia firme que acredite que la familia o algún miembro de la misma ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.

***Artículo 29. Criterios objetivos de otorgamiento.***

- 1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:
  - a) Beneficiarios con 4 o más hijos: 10 puntos.
  - b) Beneficiarios con 3 hijos: 9 puntos.
  - c) Beneficiarios con 2 hijos: 7 puntos.
  - d) Beneficiarios con 1 hijo: 6 puntos.
  - e) Algún beneficiario o miembro de la unidad familiar o de convivencia víctima de violencia de género: 5 puntos.
  - f) Algún beneficiario que tenga una edad igual o inferior a 35 años: 4 puntos.
  - g) Beneficiarios sin hijos: 1 puntos.

A tales efectos solo se computarán los hijos menores de edad.



2. En el supuesto de concurrencia de varios criterios, la puntuación final se obtendrá mediante la suma de todos de ellos.
3. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo, en primer lugar, a los ingresos familiares ponderados, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores y, de persistir aquel empate, al orden cronológico de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda objeto de la subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores.
4. A efectos de valorar los ingresos familiares ponderados, se hará constar la cantidad redondeada al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

**Artículo 30. Cuantía de la subvención y abono de la misma.**

La cuantía de la subvención será de tres mil euros (3.000 €), que será abonada mediante pago único, una vez sea reconocida la misma.

**Artículo 31. Obligaciones de los beneficiarios.**

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las derivadas del régimen de protección regulado en el Título III.

#### CAPÍTULO IV

##### Programa de Rehabilitación de viviendas

**Artículo 32. Objeto del programa.**

1. El programa de rehabilitación de viviendas se halla específicamente destinado a fomentar la ejecución de obras en viviendas, para mejorar su estado de conservación, mejorar la calidad y sostenibilidad o garantizar la accesibilidad.
2. El presente programa se divide en dos líneas, línea de rehabilitación para vivienda unifamiliar y línea de rehabilitación vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, pudiendo referirse la convocatoria de la subvención a una o ambas líneas.
3. Se considerarán actuaciones protegidas destinadas a la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:
  - a) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
  - b) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de evaluación de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos arquitectónicos de especial protección, siempre que:
    - b.1) Se realicen en viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o protegidas, o situadas dentro de conjuntos histórico-artísticos.



- b.2) Se ejecuten simultáneamente actuaciones protegidas para la mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Las que se realicen en las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente o conseguir la mejora de la calidad y sostenibilidad.
4. Se considerarán actuaciones en vivienda para mejorar la calidad y sostenibilidad las siguientes:
- a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.
- b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.
- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.
- d) La mejora de la eficiencia energética de la instalación de ascensor e iluminación, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.
- e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en la vivienda y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en la propia vivienda que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios.



- g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.
- h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, de al menos un 30 % sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

- 5. Se considerarán ajustes razonables en vivienda para garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad determinadas en la normativa vigente, las siguientes:
  - a) Aquellas obras destinadas a garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible para transformar la vivienda en una vivienda accesible a las necesidades de adaptación derivadas de la discapacidad acreditada o para mayores de 65 años, según las condiciones establecidas en la normativa vigente.
  - b) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente
  - c) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a los diferentes espacios objeto de la actuación.
  - d) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.
  - e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre la vivienda y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

**Artículo 33. Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.**

- 1. Cuando la vivienda esté ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, para el cálculo del presupuesto protegido sólo se tendrán en cuenta las actuaciones protegidas que afecten al uso privativo de la misma. En vivienda unifamiliar se podrán incluir las actuaciones que afecten al edificio en su conjunto, siempre que tenga uso característico residencial.
- 2. Son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, además de los exigidos para acceder a la condición de beneficiario, los siguientes:



- a) Que la actuación sea protegida conforme al artículo 32.
- b) No haber iniciado las obras de rehabilitación antes de la notificación del reconocimiento de la subvención.
- c) Que la vivienda unifamiliar cuente con el correspondiente informe de evaluación de los edificios redactado y suscrito por técnico competente, conforme al artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o el instrumento de naturaleza análoga existente en el municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que aquel informe requiere, bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en este Real Decreto, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.
- d) Que alguno de los beneficiarios sea mayor de 65 años o que éste o alguno de los miembros de su familia o unidad de convivencia sea una persona con discapacidad, en el caso de que se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, salvo cuando en el inmueble se vayan a acometer simultáneamente obras de conservación.
- e) Que el importe del presupuesto protegido no sea inferior a dos mil quinientos euros (2.500 €), excluidos impuestos.
- f) Que la vivienda unifamiliar, o el edificio en que se ubica la vivienda, tenga un uso residencial y esté finalizado antes de 1981. No se exigirá dicho requisito en la actuación protegida de conservación cuando la vivienda presente graves daños estructurales. Tampoco será exigible en la actuación protegida para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, cuando alguno de los beneficiarios sea mayor de 65 años o éste o alguno de los miembros de su familia o unidad de convivencia sea una persona con discapacidad.

#### **Artículo 34. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación que cumplan los requisitos generales exigidos en el artículo 7, así como los específicos que seguidamente se relacionan :
  - a) Que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 4,5 veces el IPREM para aquellas actuaciones de conservación o realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y de 6,5 veces IPREM para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.
  - b) No haber sido beneficiarios de ayudas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo las destinadas al alquiler y las propias de los programas de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y de fomento del Informe de evaluación de edificios.



- c) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio o del derecho real de usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.
2. A los efectos de este decreto se considerarán promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven una actuación protegida en materia de rehabilitación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

**Artículo 35. Solicitud de la subvención y documentación.**

1. Los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, a través del agente rehabilitador, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, así como de la que seguidamente se relaciona:
  - a) Fotocopia de la escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la totalidad del pleno dominio o del derecho real de usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.
  - b) Fotocopia de la resolución o del certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) u otros órganos competentes, en su caso.
  - c) Fotocopia de la documentación técnica exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras. En el caso de requerirse a tal efecto presupuesto del constructor, éste deberá ser acompañado de una memoria técnico económica de un técnico.

Tanto el proyecto de la actuación pretendida, como la memoria técnico económica, en su caso, deberá adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.
  - d) Si la actuación afecta a viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o protegidas, o situadas dentro de conjuntos histórico-artísticos, certificado municipal que acredite esta circunstancia.
  - e) Informe del agente rehabilitador, que evacuará una vez verificada la inspección ocular de la vivienda. En dicho informe se pronunciará al menos acerca de:
    - e.1) La viabilidad técnica de la rehabilitación pretendida.
    - e.2) La documentación técnica presentada.
    - e.3) La protección de la obra de rehabilitación pretendida, de conformidad con el artículo 32.
    - e.4) Uso residencial de la vivienda unifamiliar o del edificio en que se ubica la vivienda, así como la finalización de la obra antes de 1981 o, en su caso, la existencia de graves daños estructurales en la vivienda.



- e.5) Presupuesto protegido de la actuación pretendida.
  - e.6) No iniciación de las obras, acompañando las fotografías que acrediten tal extremo.
  - e.7) El grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad que se conseguirá con las obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a garantizar dichas condiciones.
  - e.8) Estado de conservación, cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y grado de eficiencia energética referido al uso privativo de la vivienda incluida en edificio de tipología residencial colectiva.
  - e.9) La calificación energética que se conseguirá con las obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a mejorar la calidad y sostenibilidad.
  - f) Fotocopia del Informe de evaluación de edificios relativo a la vivienda unifamiliar o similar conforme al artículo 33.2 c).
  - g) Comunicación de la fecha en que fue debidamente inscrito en el Registro de eficiencia energética de los edificios el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda.
2. Formará parte del expediente el Informe de la OTAEX sobre la adecuación de la obra de accesibilidad a la discapacidad reconocida.

**Artículo 36. Criterios objetivos de otorgamiento.**

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:
- a) Obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a mejorar su estado de conservación y cuyo presupuesto protegido sea igual o superior a 1.000 €: 2 puntos.
  - b) Ajustes razonables en vivienda para garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad determinadas en la normativa vigente:
    - b.1) Cuando la obra haga accesible el salón, un dormitorio doble, la cocina, un baño completo y los itinerarios para acceder a los mismos: 3 puntos.
    - b.2) Cuando se consiga la accesibilidad global efectiva de la totalidad de la vivienda: 6 puntos.
    - b.3) Cuando conseguir la accesibilidad global efectiva conlleve la instalación de ascensor o salvaescaleras: 3 puntos.
- Los supuestos incluidos en esta apartado no serán acumulables entre si.
- c) Obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a conseguir la calificación energética:
    - c.1) Letra D: 2 puntos.
    - c.2) Letra C: 4 puntos.



- c.3) Letra B: 6 puntos.
- c.4) Letra A: 8 puntos.
- d) Vivienda ubicada en conjuntos histórico-artístico o declaradas como Bien de Interés Cultural: 2 puntos.
- e) Esfuerzo económico: la puntuación será el resultado que arroje la siguiente operación:
- $$\text{Número de puntos} = 2 \times [\text{Coste Total}/(\text{Ingresos familiares} \times \text{Coeficiente autonómico})]$$
- Se considera coste total la suma del presupuesto protegido y del resto de las obras incluidas en la licencia de obras en la que se integre la actuación protegida, cuya realización deberá acreditarse con facturas y justificantes de pago de conformidad con el artículo 40.
2. En el supuesto de concurrencia de varios criterios, la puntuación final se obtendrá mediante la suma de todos de ellos.
  3. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de la presentación de la solicitud de la subvención teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad documentos legales y reglamentariamente exigidos.
  4. A los efectos de valoración del esfuerzo económico, el número de puntos resultante de la operación se redondeará al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

A efectos de valorar los ingresos familiares ponderados, estos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

#### **Artículo 37. Cuantía de la subvención.**

La cuantía de la subvención será equivalente al 40 % del presupuesto protegido, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro mil euros (4.000 €).

#### **Artículo 38. Obligaciones de los beneficiarios.**

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:
  - a) Ejecutar la obra en el plazo improrrogable de 9 meses, a contar desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención.
  - b) Ajustarse, en la ejecución de la obra, a la documentación técnica presentada, a los requisitos exigidos en la materia y al informe emitido por el agente rehabilitador, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.



- c) Destinar la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente durante el plazo de 5 años, a contar desde el día siguiente la fecha de fin de obra.
  - e) Ocupar la vivienda rehabilitada en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente de la fecha de fin de obra.
2. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

**Artículo 39. Modificaciones en la documentación técnica presentada.**

1. Toda modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación, en modelo oficial, a través del agente rehabilitador, acompañada de la siguiente documentación:
- a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.
  - b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.
2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.
3. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga una minoración en la puntuación de cada uno de los criterios tenidos en cuenta para el reconocimiento de la subvención. En ningún caso la modificación corregirá al alza la puntuación tenida en cuenta para el reconocimiento de la mencionada ayuda.

**Artículo 40. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.**

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en el plazo de 10 días desde el día siguiente en que finalice plazo para realizar las obras de conformidad con el artículo 38.1 a) del presente decreto, el beneficiario, a través del agente rehabilitador, presente la siguiente documentación:

- a) Comunicación de la cuenta activa en el Subsistema de Terceros en la que desea percibir el abono y, en su caso, de la fecha en que fue debidamente inscrito el Certificado de Eficiencia Energética de obra en el Registro de eficiencia energética de los edificios.
- b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.
- c) Certificado final de obras firmado por la dirección facultativa, por el director técnico de la ejecución de la obra o, en su caso, documento suscrito por el constructor comunicando el final de la obra, de conformidad con el Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la memoria habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura. En los dos primeros casos el certificado deberá estar visado por el Colegio oficial correspondiente.



- d) Fotocopia de la factura firme de la obra de rehabilitación y de los honorarios profesionales, así como de sus justificantes de pago.
- e) Fotocopia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.
- f) Documento que acredite el abono de las tasas municipales que procedan.
- g) Informe del agente rehabilitador que evacuará una vez verificada la inspección ocular de la obra de rehabilitación ejecutada. En dicho informe se pronunciará al menos acerca de:
  - g.1) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma, acompañando las fotografías que acrediten este extremo.
  - g.2) La adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.
- h) Comunicación de la fecha en que fue debidamente inscrito en el Registro de eficiencia energética de los edificios el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obtenido una vez finalizadas las obras de rehabilitación.

## CAPÍTULO V

Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva

### ***Artículo 41. Objeto de la actuación protegida.***

El programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva tiene por objeto subvencionar aquellas actuaciones de rehabilitación en que la solicitud de calificación provisional se hubiera presentado antes del 1 de junio de 2012 y, habiendo obtenido la calificación definitiva al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda no hubieran sido objeto de subvención autonómica debido a la inexistencia de crédito presupuestario.

### ***Artículo 42. Beneficiarios y requisitos de acceso.***

Podrán ser beneficiarios aquellos interesados que cumplan los requisitos generales exigidos en el artículo 7, salvo las letras a), b) y c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Haber presentado antes del 1 de junio de 2012 la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda y haber obtenido la calificación definitiva dentro del período de tiempo indicado en la convocatoria de la subvención.
- b) Haber reunido los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas en materia de rehabilitación contempladas en anteriores planes autonómicos de vivienda y no haber obtenido su reconocimiento debido a la falta de crédito presupuestario.
- c) Acreditar, mediante factura firme y justificantes de pago, la ejecución de las obras de rehabilitación contempladas en el presupuesto protegido autonómico recogido en la calificación definitiva, al menos, en un 85 % de su importe.

**Artículo 43. Solicitud de la subvención y documentación.**

1. El promotor para uso propio deberá presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, salvo las letras b), c), d),g) y h), así como la fotocopia de las facturas firmes y de los justificantes de pago relativos a la ejecución de las obras de rehabilitación contempladas en el presupuesto protegido autonómico de la calificación definitiva.
2. Formará parte del expediente la resolución administrativa del otorgamiento de la cédula de calificación definitiva.

**Artículo 44. Cuantía de la subvención y abono de la misma.**

1. En estas subvenciones se procederá al prorrateo del importe global máximo destinado a las subvenciones en la forma prevista en el apartado siguiente.
2. La subvención individual consistirá en un porcentaje de la subvención autonómica que, según el presupuesto protegido autonómico reflejado en la calificación definitiva expedida de conformidad con anteriores planes autonómicos de vivienda, hubiera podido reconocerse al interesado. Dicho porcentaje será el resultado de dividir el importe del crédito presupuestario señalado en la convocatoria, entre el importe total de las subvenciones que, conforme a aquel Plan, hubieran podido reconocerse a todos los solicitantes de las subvenciones convocadas.
3. La subvención no podrá superar en ningún caso la cuantía a que hubiera tenido derecho el beneficiario al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda, reduciéndose, en su caso, en el exceso.
4. En caso de que el presupuesto facturado y justificado fuese inferior al reflejado en la calificación definitiva el porcentaje referido en el apartado segundo se aplicará sobre el facturado y justificado.
5. La subvención autonómica será abonada mediante pago único, una vez concedida.

**Artículo 45. Obligaciones de los beneficiarios.**

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la de destinar la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente durante el plazo de 5 años a contar desde el día siguiente de la fecha de la cédula de calificación definitiva.

**CAPÍTULO VI**

Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de las viviendas

**Artículo 46. Objeto de la actuación protegida.**

El programa de renovación de la cédula de habitabilidad de las viviendas tiene por finalidad financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la realización del informe técnico exigido para la renovación obligatoria de la cédula de habitabilidad de las viviendas.

**Artículo 47. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellos propietarios de viviendas que estando legalmente obligados a la renovación de la cédula de habitabilidad, cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo el contemplado en la letra c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio sobre una vivienda cuya cédula hubiere perdido vigencia o fuera a perderla dentro del año natural en que se publique la convocatoria de la subvención.
- b) No haber realizado a la fecha de publicación de la convocatoria el informe técnico exigido para la renovación obligatoria de la cédula de habitabilidad de viviendas.

**Artículo 48. Solicitud de la subvención y documentación.**

Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, salvo la letra b) y h), así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia de la escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del pleno dominio de la vivienda.
- b) Fotocopia de la cédula de habitabilidad vencida o cuyo vencimiento vaya a producirse dentro del año natural en que se publique la convocatoria de la subvención.
- c) Fotocopia de la factura proforma de los honorarios profesionales que se vayan a devengar por la realización del informe técnico.

**Artículo 49. Criterios objetivos de otorgamiento.**

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación atendiendo al nivel de ingresos familiares de los propietarios de la vivienda cuya cédula de habitabilidad será objeto de renovación, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores.
2. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de presentación de la solicitud de subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad de los documentos legales y reglamentariamente exigidos.
3. A efectos de valorar los ingresos familiares, estos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

**Artículo 50. Cuantía de la subvención.**

La cuantía de la subvención será equivalente al 50 % de los honorarios facultativos devengados como consecuencia de la realización del informe técnico exigido para la renovación obli-



gatoria de la cédula de habitabilidad de viviendas, sin que en ningún caso pueda exceder la cuantía de cien euros (100 €).

#### **Artículo 51. Obligaciones de los beneficiarios.**

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la de obtener la renovación de la cédula de habitabilidad en el plazo de tres meses desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención

#### **Artículo 52. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.**

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en el plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente en que finalice el plazo para obtener la renovación de la cédula de habitabilidad de conformidad con el artículo 51 del presente decreto, el beneficiario presente la siguiente documentación:

- a) Comunicación de la cuenta activa en el Subsistema de Terceros en la que desea percibir el abono.
- b) Fotocopia de la factura firme de los honorarios profesionales, así como de sus justificantes de pago, cuyo importe no podrá ser inferior al de la factura proforma presentada para el reconocimiento de la subvención.
- c) Fotocopia de la cédula de habitabilidad renovada.
- d) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.

### CAPÍTULO VII

Programa de fomento a la obtención del informe de evaluación de los edificios

#### **Artículo 53. Objeto de la actuación protegida.**

Este programa tiene por objeto financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la realización en viviendas unifamiliares del informe de evaluación de los edificios regulado en el artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o informe equivalente exigido por la normativa sectorial vigente.

#### **Artículo 54. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellos propietarios de viviendas unifamiliares que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo el contemplado en la letra c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Haber realizado el informe objeto de la actuación protegida dentro del plazo señalado en la convocatoria de la subvención.



- b) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio de la vivienda unifamiliar respecto de la cual se haya realizado el informe objeto de la actuación protegida.

**Artículo 55. Solicitud de la subvención y documentación.**

Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, salvo la letra b) y h), así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia del informe objeto de la actuación protegida.
- b) Fotocopia de la factura firme de los honorarios profesionales devengados por la realización del informe objeto de la actuación protegida, así como de sus justificantes de pago.
- c) Fotocopia de la escritura pública, o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del pleno dominio de la vivienda unifamiliar.

**Artículo 56. Criterios objetivos de otorgamiento.**

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación atendiendo al nivel de ingresos familiares de los propietarios de la vivienda objeto del informe de evaluación de los edificios, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores.
2. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de presentación de la solicitud de subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad de los documentos legales y reglamentariamente exigidos.
3. A efectos de valorar los ingresos familiares, estos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

**Artículo 57. Cuantía de la subvención y abono de la misma.**

1. La cuantía de la subvención será equivalente al 50 % de los honorarios facultativos devengados como consecuencia de la realización del informe objeto de la actuación protegida, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la cuantía de ciento cincuenta euros (150 €).
2. La subvención autonómica será abonada mediante pago único, una vez reconocida la misma.

**Artículo 58. Obligaciones de los beneficiarios.**

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



## CAPÍTULO VIII

## Programa de fomento del Alquiler de viviendas

**Artículo 59. Objeto de actuación protegida.**

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en régimen de alquiler, en viviendas libres o de protección oficial, a sectores de población que con dificultades económicas, beneficiando especialmente a aquellas familias o unidades de convivencia que hubieran sido desalojadas de sus viviendas habituales por título de ejecución hipotecaria.
2. Queda expresamente excluido de este programa el acceso en régimen de alquiler en viviendas de promoción pública.

**Artículo 60. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellas personas que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario, respecto al cual se haya liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y cuya antigüedad no fuera superior a los 12 meses a contar desde la fecha de publicación de la convocatoria. A estos efectos, no se entenderá cumplido dicho requisito cuando alguno de los solicitantes ya estuviese residiendo en la vivienda antes de dicha fecha.

Si se trata de una vivienda protegida que fuese arrendada por su promotor se exigirá el previo visado del contrato establecido en el artículo 107 del presente decreto.

- b) Que la vivienda arrendada haya obtenido el certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la obtención de la eficiencia energética de los edificios.
- c) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- d) Que, en caso de tratarse de una vivienda protegida, hubiesen transcurrido los plazos de limitación a la facultad de disposición y uso establecidos para su adquirente o adjudicatario, salvo que éste hubiera obtenido la autorización administrativa a estos efectos o que fuese alquilada directamente por su promotor.
- e) Que los ingresos familiares ponderados de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, no excedan, en conjunto, de 3 veces el IPREM.
- f) Que la vivienda libre arrendada lo sea por una renta igual o inferior a 525 euros mensuales en zona A, 425 euros mensuales en zona B, o los 350 euros mensuales en zona C, y de tratarse de una vivienda protegida lo sea por una renta igual o inferior a la establecida para dichas viviendas.



- g) Que no hayan sido beneficiarios de ayudas a la emancipación o en materia de alquiler al amparo de anteriores planes estatales o autonómicos, en los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud. No obstante, quedan excluidos de esta incompatibilidad aquéllos que, habiendo sido beneficiarios conforme al plan estatal anterior de la actuación de apoyo económico a los inquilinos, y reuniendo los requisitos para acceder a la ayuda autonómica de conformidad con el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009 - 2012 no se le hubiera concedido la misma por falta de crédito presupuestario. Para estos inquilinos se excepcionará asimismo el requisito de antigüedad del contrato de arrendamiento.
2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican, respecto de las que podrá solicitarse declaración responsable:
- a) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- b) Ser socio de la persona física o partícipe de la jurídica que actúe como arrendador.

**Artículo 61. Solicitud de la subvención y documentación.**

1. Los interesados deberán presentar la solicitud de la subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, así como de:
- a) Fotocopia del título de ejecución hipotecaria en el caso de aquellos solicitantes que hubieran perdido la que fuera su vivienda habitual por impago de sus cuotas hipotecarias.
- b) Fotocopia de la sentencia firme que acredite que la familia o algún miembro de la misma ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.
- c) Fotocopia de la resolución o del certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) u otros órganos competentes, en su caso.
2. Igualmente deberá presentarse junto con la solicitud y la documentación referida en el apartado anterior:
- a) Fotocopia del contrato de arrendamiento, o en su caso, sus prórrogas, debiendo expresar como mínimo:
- a.1) Identificación de las partes contratantes: En el caso de que la vivienda objeto de arrendamiento fuera propiedad de varias personas, será necesario que, o bien el contrato esté firmado por cada uno de los propietarios en concepto de arrendadores, o bien autorización expresa y por escrito para poder alquilar la vivienda al propietario que figure como arrendador en el contrato. Esta autorización no será exigible cuando exista régimen de gananciales.



- a.2) Localización e identificación de la vivienda, con expresa referencia catastral.
- a.3) Superficie útil de la vivienda, del garaje y trastero, en su caso. En su defecto, la superficie útil podrá acreditarse mediante documento público.
- a.4) Duración del contrato. A los efectos del cumplimiento de esta normativa, las prórrogas no se consideran nuevo contrato.
- a.5) Precio del arrendamiento de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso. Fórmula de actualización de la renta, en su caso.
- a.6) Identificación del número de expediente y fecha de calificación definitiva, en caso de tratarse de vivienda protegida.

En el supuesto de que el contrato de arrendamiento no expresara alguno de los contenidos mínimos anteriormente referidos, deberá aportarse mediante anexo del mencionado contrato firmado por el arrendador y arrendatario.

- b) Fotocopia del documento oficial expedido por las Oficinas Liquidadoras correspondientes que acredite el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al arrendamiento o la exención de tributación por tal concepto.
  - c) Certificado histórico de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento que acredite las personas que residen y conviven en la vivienda y en el que conste la fecha de alta y baja, en su caso, en el padrón municipal.
  - d) Nota Simple del Registro de la Propiedad o Fotocopia de la Escritura Pública de las que se deduzca la titularidad de la vivienda arrendada y el régimen de protección pública a la que estuviera acogida, en su caso.
  - e) Fotocopia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de arrendamiento.
  - f) Declaración responsable, en modelo oficial, de no encontrarse incurso en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 60.2 del presente decreto.
3. En el supuesto de un contrato de arrendamiento referido a una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, el modelo oficial de solicitud facilitará una casilla para indicar la fecha de visado del contrato, así como el número de expediente que le fuera asignado. En estos casos, no será necesario que se acompañe la documentación referida en las letras b) y c) del artículo 14.1 ni la referida en las letras a), b), d) y e) del apartado anterior, salvo que sus circunstancias hubiesen variado desde la solicitud de visado del contrato.

#### **Artículo 62. Criterios objetivos de otorgamiento.**

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:
  - a) Afectados por ejecución hipotecaria sobre su única vivienda habitual por impago: 12 puntos.



- b) Beneficiarios con 4 o más hijos: 10 puntos.
- c) Beneficiarios con 3 hijos: 9 puntos.
- d)) Beneficiarios con 2 hijos: 8 puntos.
- e) Beneficiarios con 1 hijo: 7 puntos.
- f) Beneficiarios sin hijos: 3 puntos.
- g) Beneficiarios con discapacidad o con algún hijo con discapacidad: 6 puntos.
- h) Algún beneficiario o miembro de la unidad familiar o de convivencia víctima de violencia de género: 5 puntos.
- i) Algún beneficiario que tenga una edad igual o inferior a 35 años: 4 puntos.

A tales efectos solo se computarán los hijos menores de edad.

2. En el supuesto de concurrencia de varios criterios, la puntuación final se obtendrá mediante la suma de cada uno de ellos.
3. En caso de producirse empate éste se resolverá atendiendo, en primer lugar, a los ingresos familiares ponderados, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores y, de persistir aquel empate, al orden cronológico de la fecha de solicitud de la subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin, se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquélla en la que la solicitud, debidamente completada y la totalidad de documentos que deben acompañarla hayan sido presentados, en los términos legales y reglamentariamente exigidos.
4. A efectos de valorar los ingresos familiares, éstos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

#### ***Artículo 63. Cuantía de la subvención y duración.***

1. La cuantía de la subvención será hasta el 40% de la renta mensual que deba satisfacerse por el alquiler de su vivienda habitual permanente, sin que en ningún caso pueda sobrepasar los 200 euros mensuales.
2. La resolución de reconocimiento de la ayuda tendrá efectos desde el primer día del mes siguiente a la fecha de su concesión y se concederá por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre y cuando se mantengan las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de la ayuda, por otros doce meses.
3. En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será del 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

#### ***Artículo 64. Obligaciones de los beneficiarios.***

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:



- a) Destinar la vivienda objeto de alquiler a residencia habitual y permanente durante el plazo subvencionado.
- b) Comunicar y motivar el cambio de domicilio a otra vivienda, en el plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente de la firma del nuevo contrato de arrendamiento, debiendo aportar para ello los documentos exigidos en el artículo 61.2. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.
- c) Comunicar, justificar y acreditar documentalmente cualquier modificación de los requisitos y condiciones que motivaron el reconocimiento de la subvención, en el plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente al que se produjera.
- d) Realizar el abono de la renta mediante transferencia o domiciliación bancaria.
- e) Estar al corriente del pago periódico de la renta del alquiler.
- f) Presentar la documentación exigida en las formas y plazos establecido en el presente Capítulo.

**Artículo 65. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.**

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que será trimestral, exigirá que los beneficiarios presenten en los primeros quince días del vencimiento de cada trimestre, a contar el primero de ellos desde el día en que tenga efecto de resolución de la ayuda conforme al artículo 63.2, la siguiente documentación:

- a) Justificante de la transferencia o domiciliación bancaria del abono del alquiler correspondiente a dicho trimestre, en el que conste como mínimo:
  - a.1) El importe de la renta.
  - a.2) La mensualidad a la que corresponde (mes y año).
  - a.3) La identidad de las partes del contrato de alquiler.
- b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social, salvo que hubiera autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o que no hubiese perdido su validez el presentado para el reconocimiento de la subvención.
- c) En el supuesto de haber vencido el plazo voluntario de presentación de la Declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de un nuevo periodo impositivo, fotocopia de la Declaración de este impuesto del/los beneficiario/s correspondiente a este nuevo período impositivo y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos de la familia o unidad de convivencia obtenidos en di-



cho período; salvo que se hubiera autorizado a su acceso en el momento de presentar la solicitud de ayuda.

- d) En caso de tratarse de la primera justificación de la ayuda, el/los beneficiario/s deberá/n presentar además comunicación de la cuenta activa en el Subsistema de Terceros en la que desea/n percibir el abono.

## CAPÍTULO IX

### Programa de regeneración y renovación urbana

#### **Artículo 66. Objeto de actuación protegida.**

Este programa tiene por objeto facilitar las adquisiciones o adjudicaciones de viviendas cuya edificación se promueva en sustitución de viviendas que, por razón de su agotamiento estructural y el de sus elementos constructivos básicos, exija su demolición y posterior reconstrucción en ámbitos previamente delimitados por el Estado y la Comunidad Autónoma.

#### **Artículo 67. Beneficiarios y requisitos de acceso.**

Podrán ser beneficiarios de las subvenciones contempladas en este programa los adquirentes o adjudicatarios que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo las letras a) y c), los exigidos por la normativa a cuyo amparo se califiquen las promociones para acceder a la propiedad de las viviendas según su tipología y/o régimen, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 4 veces el IPREM.
- b) Haber elevado a documento público dentro del plazo estipulado en la convocatoria de la subvención, el contrato de compraventa o el título de adquisición visado por el órgano administrativo competente.
- c) Que la vivienda objeto del contrato hubiese sido adquirida o adjudicada en sustitución de viviendas preexistentes en ámbitos declarados protegidos como Áreas de Renovación Urbana al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbana contempladas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- d) No haber sido beneficiario de ayudas por la adquisición de viviendas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud.

#### **Artículo 68. Solicitud de la subvención y documentación.**

Los adquirentes o adjudicatarios deberán presentar la solicitud de la subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, así como la fotocopia de la escritura pública de propiedad de la vivienda de nueva construcción objeto de la subvención o en su defecto nota simple del Registro de la Propiedad.

**Artículo 69. Cuantía de la subvención y abono de la misma.**

1. La cuantía de la subvención será 15% de la diferencia entre el precio de la vivienda adquirida o adjudicada y el justiprecio abonado por la administración por la expropiación vivienda preexistente, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la cuantía de diez mil euros (10.000 €).
2. La subvención autonómica será abonada de una sola vez, una vez que sea reconocida la misma.

**Artículo 70. Obligaciones de los beneficiarios.**

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las obligaciones generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las establecidas en las Comisiones Bilaterales que les sean de aplicación y las exigidas, en su caso, por la normativa a cuyo amparo se califiquen las promociones para acceder a la propiedad de las viviendas según su tipología y/o régimen.

## TÍTULO III

## Régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda

## CAPÍTULO I

## De las actuaciones protegidas y régimen de protección

**Artículo 71. Régimen jurídico.**

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción se regirán por lo previsto en el presente Título y en las demás disposiciones contenidas en el presente decreto, y, en su defecto por la normativa estatal y autonómica aplicable en la materia.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas protegidas autopromovidas se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, y en lo no previsto en el mismo por la regulación contenida en el presente decreto.
3. Las viviendas de promoción pública, ya sean de nueva construcción o usadas, se regirán por lo establecido en su normativa sectorial, salvo los precios máximos de venta en segunda o sucesivas transmisiones que se estará a lo regulado en el presente decreto.
4. El presente decreto se aplicará al resto de viviendas protegidas en los casos en que así se disponga expresamente.

**Artículo 72. Actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción.**

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, las siguientes:
  - a) Viviendas del programa especial.
  - b) Viviendas medias.



- c) Viviendas protegidas de régimen especial o general.
  - d) Vivienda protegida autopromovida.
2. Todas las viviendas protegidas de nueva construcción referidas en el apartado anterior podrán ser calificadas para uso propio, venta, arrendamiento o indistintamente para venta o arrendamiento, salvo la vivienda protegida autopromovida que solo podrá serlo para uso propio.

**Artículo 73. Superficies.**

1. Las superficies útiles máximas a efectos de venta de los anejos vinculados, o no, a la vivienda serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 metros cuadrados útiles para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.
2. Para el cómputo de las superficies útiles de la vivienda y de los anejos se estará a dispuesto en la normativa autonómica vigente.
3. Para la superficie útil de garaje se computará la parte proporcional de acceso, viales y zonas comunes cubiertas.

Los garajes deben estar ubicados en locales cerrados, excepto los vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán estar abiertos a los espacios exteriores privativos de las mismas por uno de sus paramentos, y cubiertos con calidades similares a las viviendas.

4. La superficie útil de los trasteros es la limitada por la cara interior de sus cerramientos, descontando cualquier elemento de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea menor de 1,50 metros.

La altura mínima, al menos en el 50% de su superficie, será de 2,00 metros y podrán situarse:

- a) Contiguos a las viviendas. En el caso de unifamiliares deberá garantizarse que no se puedan integrar en las mismas y en el caso de bloques deberán ir forzosamente vinculados a alguna vivienda no colindante.
  - b) Dentro de las viviendas. En este caso se contabilizará dentro de la superficie útil computable de la misma.
  - c) En otro lugar del edificio. En cuyo caso el acceso se realizará desde zonas comunes, excepto cuando sea a través de una plaza vinculada al mismo.
  - d) La superficie máxima de los trasteros será del 15 % de la superficie útil de la vivienda a la que se vincula y de 13,50 metros cuadrados, en caso de no estar vinculado a ninguna vivienda.
5. Los edificios destinados a viviendas protegidas podrán incluir locales de negocio, libres o protegidos, con las siguientes condiciones:
- a) Deberán estar situados en plantas completas distintas de las viviendas o en caso de si-



tuarse en plantas con viviendas separados de éstas por zonas comunes.

- b) Podrán estar situados en plantas de garajes y trasteros siempre que tengan acceso independiente.
- c) Las promociones de viviendas unifamiliares y la vivienda protegida autopromovidas no podrán tener locales de negocios, salvo en el caso de promociones de uso propio.

**Artículo 74. Plazo de protección.**

1. El plazo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas de nueva construcción será de 20 años, a contar desde la calificación definitiva.
2. La vivienda protegida de nueva construcción no podrá ser objeto de descalificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se aprecien perjuicios para el interés general o para terceros interesados.
  - b) En aquellos casos en que la vivienda protegida se encuentre vinculada a un régimen de arrendamiento.
  - c) Cuando concurra una prohibición específica de descalificación impuesta por la normativa estatal aplicable.
  - d) En los casos en que la vivienda se encuentre ubicada en municipios donde no exista un parque de viviendas protegidas suficiente.
  - e) Cuando no hayan transcurrido 10 años a contar desde la calificación definitiva.
3. Durante el plazo de protección, el precio máximo de venta y de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción se acomodará a lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

**Artículo 75. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.**

1. Los propietarios de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán destinarlas a residencia habitual y permanente propia o de un tercero, en los términos regulados en el presente decreto.
2. Los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción no podrán transmitir las viviendas protegidas de nueva construcción por ningún título intervivos, ni ceder su uso, durante el plazo mínimo de 5 años, salvo que concurriendo motivos justificados y debidamente acreditados, así lo autorizare la Dirección General competente en materia de vivienda. No obstante, dicho plazo será de 10 años en los casos en que hubieren obtenido subvenciones directas para la promoción, adquisición o adjudicación de la vivienda protegida. En este último caso, la autorización administrativa para disponer de la vivienda exigirá el previo reintegro de la subvención, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción. Se exceptúan los casos de subasta y procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre la vivienda subvencionada que culminen en el desahucio y la pérdida de la titularidad de la misma, en los que no será precisa autorización administrativa y no conllevarán reintegro de subvenciones.



A los efectos previstos en esta letra, no se considerará transmisión la que tenga lugar entre cotitulares de la vivienda.

3. Los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio deberán ocupar la vivienda en el plazo de tres meses, salvo prórroga autorizada por la Dirección General competente en materia de vivienda, y previa acreditación por parte del interesado de la concurrencia de motivos laborales o familiares.
4. Los plazos señalados en el apartado anterior se computarán desde la fecha de la escritura pública de adquisición de la propiedad o de la cédula calificación definitiva, según los casos.

***Artículo 76. Derechos reales de tanteo y retracto.***

Los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, de conformidad con los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, persistirán mientras dure el plazo de protección, y se garantizarán de conformidad con el Artículo 52 de dicha Ley.

***Artículo 77. Escrituras públicas e inscripción en el registro de la propiedad.***

Los derechos reales de tanteo y retracto, así como las limitaciones a la facultad de disposición y uso, se harán constar en las escrituras de compraventa o adjudicación, en la escritura de declaración de obra nueva terminada, en el supuesto de promoción individual para uso propio, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. Asimismo, su constancia será obligatoria en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

***Artículo 78. Requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción.***

1. Los requisitos generales que deberán cumplir adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción e inquilinos, para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción, son los siguientes:
  - a) Ser persona física y tener nacionalidad española, suiza, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán acreditar tener residencia legal y permanente en España.
  - b) No ser titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda protegida. Se exceptúan los adquirentes o adjudicatarios que se hayan visto privados del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
  - c) Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de los límites que seguidamente se relacionan:



ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS (en número de veces IPREM)
Programa Especial	< 3,5
Viviendas Medias	< 7,5
Vivienda Régimen Especial	< 4,5
Vivienda Régimen General	< 5,5
Vivienda Autopromovida	< 4

2. En todo caso, los requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas del programa especial, de régimen especial y de régimen general serán los previstos respecto de las viviendas medias, cuando se tratara de viviendas que el promotor, por falta de demanda, no haya logrado vender en el plazo de doce meses a contar desde su calificación definitiva.
3. Los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción deberá de cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o de arrendamiento, salvo en el caso de arrendamientos con opción a compra que deberá cumplirse en todo caso al momento de solicitud del visado del contrato de arrendamiento.

***Artículo 79. Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de nueva construcción en segunda o sucesivas transmisiones.***

Serán requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas, en segunda o ulteriores transmisiones, los señalados en el apartado 1 del artículo precedente.

***Artículo 80. Visado de los contratos.***

1. Los contratos de compraventa y de arrendamiento y los títulos de adjudicación de todas las viviendas protegidas de promoción privada deberán obtener el preceptivo visado de la Dirección General competente en materia de vivienda.
2. El número del visado deberá constar en las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación, o en las de formalización del préstamo hipotecario.
3. La responsabilidad derivada de la omisión del visado será exigida de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

***Artículo 81. Cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y títulos de adjudicación.***

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y títulos de adjudicación de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta, las siguientes:

- a) Que el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida se encuentra sujeto al plazo de limitación de la facultad de disposición y uso y de ocupación de la vivienda que resulten



aplicables, señalándose expresamente tales plazos, así como el plazo de duración del régimen de protección.

- b) Que la vivienda se encuentra sujeta a los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, mientras dure el plazo de protección.
- c) Que la ulterior venta o arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de venta y de arrendamiento, mientras dure el plazo de protección, con especificación de los precios máximos que se hallen vigentes al tiempo del contrato.
- d) Que el promotor o cooperativa se obliga a entregar al adquirente o adjudicatario un ejemplar, debidamente visado, del contrato de compraventa o del título de adjudicación, así como a elevar éste a escritura pública y a entregar las llaves de la vivienda protegida en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la calificación definitiva, o desde la fecha del propio contrato de compraventa o título de adjudicación, si fuere posterior, salvo prórroga autorizada mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, concurriendo causa justificada.
- e) Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida objeto del contrato, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.
- f) Expresión, en su caso, de las cantidades que durante la ejecución de la obra, deben entregarse a cuenta de la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. En este caso deberá expresarse la fecha de la resolución administrativa de autorización de la percepción de cantidades a cuenta, la cuenta especial de la entidad de crédito donde deba verificarse su ingreso y la garantía constituida que asegura la devolución de dichas cantidades en caso de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.
- g) Señalamiento de la fecha de calificación provisional de actuación protegida.
- h) Determinación del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y/o trastero, en su caso, forma y condiciones de pago, y señalamiento de las superficies útiles de cada uno de aquellos.
- i) Señalamiento del plazo previsible de terminación de la obra y entrega de la vivienda, con expresa indicación del plazo límite para ello, mediante la fijación de una fecha cierta.

### ***Artículo 82. Cláusulas obligatorias en los contratos de arrendamiento.***

Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada, las siguientes:

- a) Que el arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de renta, con especificación del que se halle vigente al tiempo del contrato.



- b) Determinación del precio de arrendamiento y de la superficie de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, así como de la formula de revisión del precio, que deberá ajustarse a la normativa aplicable.
- c) Que el arrendatario se obliga a no subarrendar la vivienda, ni el garaje y trastero en su caso, cuyo incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato.
- d) Plazo de duración del contrato de arrendamiento.
- e) En su caso, condiciones de la oferta de venta de la vivienda, especificando los límites temporales y de precio, que deben ajustarse a la normativa aplicable.

## CAPÍTULO II

### Características de las actuaciones protegidas de nueva construcción

#### **Artículo 83. Viviendas del Programa Especial.**

Serán consideradas viviendas del Programa Especial de nueva construcción aquellas viviendas que se promuevan en los municipios de la zona geográfica A, y cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:

SUPERFICIE ÚTIL m <sup>2</sup>	PRECIO MÁXIMO/M <sup>2</sup> SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)
≥ 30 ≤ 90	891,20

#### **Artículo 84. Viviendas medias.**

Serán consideradas viviendas medias de nueva construcción aquellas cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:

VIVIENDAS MEDIAS				
SUPERFICIE ÚTIL m <sup>2</sup>		PRECIO MÁXIMO/ M <sup>2</sup> SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)		
MÍNIMA	MÁXIMA	ZONA A	ZONA B	ZONA C
≥ 30	≤ 60	1.498,91	1.453,27	1.309,15
> 60	≤ 90	1.375,22	1.333,17	1.201,05
> 90	≤ 120	1.249,09	1.210,67	1.179,44

#### **Artículo 85. De las viviendas protegidas de régimen especial o general**

1. Serán consideradas viviendas protegidas de régimen especial o general de nueva construcción aquellas cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:



SUPERFICIE ÚTIL m <sup>2</sup>	ZONA	PRECIO MÁXIMO COMPRAVENTA/ M <sup>2</sup> SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)	
		VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL	VPO DE RÉGIMEN GENERAL
≥ 30 ≤ 90	A	1.001,17	1.112,41
	B	895,99	995,53
	C	837,87	930,98

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas de régimen especial y general de nueva construcción adaptadas para personas con movilidad reducida permanente y las destinadas a familias numerosas podrán disponer de una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados, aunque se ajustarán a los precios máximos señalados en el apartado anterior. Las viviendas destinadas a familias numerosas no podrán exceder de un cinco por ciento de la totalidad de cada promoción. El resultado del cálculo de dicho porcentaje se redondeará a número entero, siendo al alza si el primer decimal es superior a cuatro o despreciándose los decimales en cualquier otro caso.

**Artículo 86. Exigencias comunes a determinadas viviendas protegidas.**

En las viviendas protegidas de nueva construcción del programa especial, en las viviendas medias y en las viviendas protegidas de régimen especial o general:

- a) El precio máximo de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, será el vigente a la fecha de la cédula de calificación provisional. Una vez expedida esta, no podrá procederse a la actualización de dicho precio máximo hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.
- b) El precio máximo de compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, del garaje, del trastero y de otros anejos no podrá exceder del 60 % del señalado para la tipología de la vivienda que se construya en la misma promoción. En el caso de viviendas medias se considerará el tramo de superficie útil superior a 60 metros cuadrados e igual o inferior a 90.

No obstante, cuando en una misma promoción de viviendas coexistan distintas tipologías de viviendas protegidas y los garajes, trastero y otros anejos no se encuentran vinculados a éstas, este precio no podrá exceder de la media del 60% de los precios por metro cuadrado de la superficie útil de las tipologías de viviendas protegidas que se edifiquen en la misma fase o promoción.

Así mismo, cuando en una misma promoción de viviendas coexistan viviendas libres y viviendas protegidas, el número de garajes, trastero y otros anejos protegidos, vinculados o no vinculados a éstas, será al menos el mismo que el número de viviendas protegidas y sus precios se establecerán de acuerdo con los apartados anteriores de esta letra.

- c) Solamente podrá pactarse la vinculación de un garaje y un trastero.
- d) Si el promotor hubiera pactado con el adquirente la reserva de dominio de la vivienda, el precio de compraventa no podrá exceder del máximo previsto para cada tipología de vivienda, incrementado, mediante capitalización compuesta, hasta un máximo del interés legal del dinero vigente al momento de la compraventa, reducido en dos puntos durante



el número de años que hubiese sido aplazado el abono del precio de la vivienda.

- e) La renta anual inicial no podrá exceder del 4,5 % del precio máximo de compraventa de la vivienda protegida y, en su caso, del garaje y del trastero, que se encuentre vigente al momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

**Artículo 87. De la Vivienda protegida autopromovida.**

1. Se considera vivienda protegida autopromovida la vivienda unifamiliar de nueva construcción objeto de una promoción individual para uso propio conforme a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
2. La vivienda autopromovida deberá acomodarse a la tipología de viviendas que seguidamente se relaciona:
  - a) Unifamiliar aislada.
  - b) Unifamiliar pareada.
  - c) Unifamiliar entre medianeras.
  - d) Unifamiliar encimada. Se entenderá por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.
3. La vivienda protegida autopromovida no perderá este carácter en los casos en que se pretenda su construcción en parcelas procedentes de un mismo origen y con un mismo proyectista y constructor.

CAPÍTULO III

Procedimientos de visado y de calificación de actuaciones protegidas

*SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES*

**Artículo 88. Competencia para la tramitación y resolución.**

1. El procedimiento se tramitará por las normas establecidas en el presente decreto, y en lo no previsto, por las disposiciones de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. La tramitación del procedimiento administrativo se encomienda a los órganos y unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda. La competencia para la resolución de los procedimientos corresponderá al titular de Dirección General competente en materia de vivienda.
3. El plazo para acordar el visado, la calificación provisional o la calificación definitiva, así como para proceder a su notificación, es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá desestimada por silencio administrativo.

**Artículo 89. Modelo de solicitud.**

1. La solicitud de visado, de calificación provisional, de calificación definitiva, autorizaciones de obras y modificaciones de calificación definitiva, en su caso, se presentarán en modelo oficial, disponible en el sitio web que determine la convocatoria e irán acompañadas de la documentación que se determine en sus correspondientes secciones del presente Capítulo.
2. Dichos modelos incluirán un apartado relativo a la autorización expresa que el solicitante pueda efectuar al órgano gestor competente para recabar la certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, así como datos de la identificación de los solicitantes o de su empadronamiento que fuere reglamentariamente exigidos para la resolución de dichos procedimientos o para acreditar el destino de la vivienda, cuya obtención se realizará de oficio de acuerdo con los datos que obren en sus archivos, base de datos u otros fondos documentales o mediante los servicios ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Consejería competente en materia de hacienda, la Seguridad Social o el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los modelos de solicitud podrán incluir, asimismo, la autorización expresa para que puedan ser recabados otros datos o documentos que el órgano gestor competente pueda incorporar de oficio a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que el solicitante no la otorgue, deberá aportar junto con su solicitud los documentos y certificaciones preceptivas.

**SECCIÓN 2.ª CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**

Subsección 1ª. Promoción privada con destino compraventa o arrendamiento

**Artículo 90. Solicitud de calificación provisional.**

Los promotores privados presentarán, en modelo oficial, la solicitud de calificación provisional acompañándola de la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de los documentos que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
- b) Cédula urbanística o licencia de obras.
- c) Certificado del registro de la propiedad, contrato de opción de compra o título que acrediten la disposición de los terrenos para llevar a cabo la actuación protegida. En todo caso, deberá quedar constancia de que no existe carga o gravamen que impida la ejecución de la actuación pretendida.
- d) Dos copias del proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente, adjuntándose, en todo caso, la documentación técnica precisa para resolver la solicitud de calificación provisional. En los casos en que se presente el proyecto básico, los promotores deberán incorporar una memoria descriptiva de las calidades que se emplearán en la ejecución de la obra y que habrá de respetar el siguiente contenido mínimo:



- 1) Tipo de cimentación.
  - 2) Tipo de estructura.
  - 3) Tipología de cubierta y material de acabado.
  - 4) Cerramientos exteriores.
  - 5) Particiones interiores.
  - 6) Instalación de fontanería, aparatos sanitarios y grifería.
  - 7) Instalación de electricidad.
  - 8) Previsión de calefacción y refrigeración.
  - 9) Solados y alicatados.
  - 10) Carpintería interior.
  - 11) Carpintería exterior, vidrios, persianas y cerrajería.
  - 12) Pinturas.
  - 13) Revestimientos interiores y exteriores.
  - 14) Instalación contra incendios.
  - 15) Instalación de telecomunicaciones.
  - 16) Otras instalaciones.
- e) En su caso, aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente por bancos, cajas de ahorro y demás entidades financieras autorizadas para operar en España, o contrato de seguro de caución formalizado con entidad aseguradora autorizada, que garantice las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, en los términos de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y normativa que la desarrolla.
- f) Documento acreditativo de abono de las tasas, en su caso.

***Artículo 91. Trámites a cumplimentar por el interesado.***

El interesado deberá comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la fecha de inicio de las obras en el plazo de 15 días desde que ésta tenga lugar, aportando la certificación del director de la obra y la licencia de obras.

***Artículo 92. Percepción de cantidades a cuenta.***

1. Los promotores de actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción para venta podrán solicitar de la Dirección General competente en materia de vivienda la autorización para percibir de los adquirentes o adjudicatarios, durante la ejecución de la obra y una vez expedida la cédula de calificación provisional de actuación protegida, la



parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. A estos efectos, los promotores presentarán, en modelo oficial, la solicitud de autorización de percepción de cantidades a cuenta, acompañándola de la siguiente documentación:

- a) Licencia urbanística de obras inmediatamente ejecutiva.
  - b) Nota simple del Registro de la Propiedad que acredite que el promotor ostenta el pleno dominio del suelo donde pretende ejecutar la actuación protegida, salvo que se hubiera aportado anteriormente.
  - c) Certificado del director facultativo de las obras, que acredite el inicio de las mismas.
  - d) Aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente por bancos, cajas de ahorro y demás entidades financieras autorizadas para operar en España, o contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las subvenciones o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.
  - e) Documento que permita tener constancia de la entidad de crédito y número de cuenta especial donde se ingresarán las cantidades entregadas a cuenta, de las que se podrá disponer en los términos previstos en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de las viviendas y en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - f) Modelo de contrato o título que se vaya a emplear para formalizar las entregas a cuenta, en el que se haga constar su cuantía, plazos en que deban satisfacerse y cuenta especial de la entidad de crédito donde se hará el depósito de la entrega a cuenta.
2. La percepción de cantidades a cuenta exige el previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Capítulo II del Título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
  3. La competencia para resolver el procedimiento de autorización de percepción de cantidades a cuenta corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda. El plazo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Vencido dicho plazo sin que se hubiere producido aquella notificación se entenderá concedida la autorización por silencio administrativo.

### **Artículo 93. Solicitud de calificación definitiva.**

1. El plazo para presentar la solicitud de calificación definitiva será de treinta meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional. No obstante, tratándose de promociones de viviendas a ejecutar en fases, el plazo anteriormente mencionado se aplicará a la primera fase, siendo de 24 meses el plazo de cada una de las fases restantes, plazo que se contará desde la terminación de la fase inmediatamente anterior, o desde su inicio si hubiere comenzado antes.



2. Los plazos indicados en el apartado anterior podrán ser prorrogados, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.
3. Los promotores presentarán, en modelo oficial, la solicitud de calificación definitiva acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Original o fotocopia del volumen I, "Documentación de la Obra Ejecutada" del Libro del Edificio, en los términos señalados en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre.
  - b) Dos fotografías (tamaño 18 x 24 cm) que acrediten la debida colocación de las placas exigidas por la normativa aplicable.
  - c) Documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de 1ª ocupación.
  - d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la calificación definitiva solicitada.

*Subsección 2.ª Vivienda protegida autopromovida*

**Artículo 94. Requisitos de la calificación de actuación protegida.**

La calificación provisional y definitiva de actuación protegida exige:

- a) Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 90 metros cuadrados; que podrá incrementarse hasta 120 metros cuadrados cuando estén destinadas a familias numerosas o discapacitados con movilidad reducida permanente.
- b) Que la superficie útil del garaje, si lo hubiere, no exceda de 25 metros cuadrados, y la del trastero de 8. Siendo éstos los únicos anejos permitidos en la vivienda protegida autopromovida.
- c) Que el interesado reúna la condición de autopromotor.
- d) Que la vivienda protegida autopromovida se ajuste a las condiciones y límites previstos en la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
- e) Que la vivienda autopromovida protegida se acomode a las normas técnicas y urbanísticas de obligado cumplimiento.

**Artículo 95. Solicitud de calificación provisional de actuación protegida.**

1. Los autopromotores deberán presentar, en modelo oficial, la solicitud de calificación provisional en el plazo de 3 meses, a contar desde el siguiente a la notificación de la resolución estimatoria de la subvención destinada a financiar la construcción de la vivienda autopromovida acompañada de la siguiente documentación:



- a) El proyecto de ejecución la vivienda protegida autopromovida debidamente visado por el colegio profesional competente.
  - b) El Estudio de Seguridad y Salud Laboral.
  - c) Licencia de obras.
2. El plazo indicado en el apartado anterior podrá ser prorrogado cuando concurra causa justificada y debidamente acreditada mediante informe de la dirección facultativa, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.

**Artículo 96. Solicitud de calificación definitiva de actuación protegida.**

1. El plazo de presentación de la solicitud de calificación definitiva será de 18 meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda autopromovida.
2. El plazo indicado en el apartado anterior podrá ser prorrogado cuando concurra causa justificada y debidamente acreditada mediante informe de la dirección facultativa, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.
3. Los autopromotores deberán presentar, en modelo oficial, la solicitud de calificación definitiva, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Original o fotocopia del volumen I, "Documentación de la Obra Ejecutada" del Libro del Edificio, en los términos señalados en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre.
  - b) Dos fotografías (tamaño 18 x 24 cm) que acrediten la debida colocación de las placas exigidas por la normativa aplicable.
  - c) Documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de 1.ª ocupación.
  - d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la calificación definitiva solicitada.

*Subsección 3.ª Normas comunes*

**Artículo 97. Informes técnicos previos a la calificación de actuación protegida.**

1. La cédula de calificación provisional exigirá informe técnico previo del personal de la Dirección General competente en materia de vivienda para declarar protegida la actuación, que acredite que el proyecto y la documentación técnica se ajusta a los requisitos exigidos en la materia.



2. Una vez solicitada la calificación definitiva de actuación protegida, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si la obra no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva, se hará constar en el informe que a estos efectos se redacte, haciendo mención expresa de las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual será notificado al interesado o a su representante. Practicada la inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el referido personal técnico procederá a evacuar un nuevo informe que expresará el siguiente como mínimo:
  - a) Cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra.
  - b) Adecuación entre el proyecto, con las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.
  - c) Efectiva terminación de la obra y si la obra ejecutada es apta para obtener la calificación definitiva.
3. En los supuestos en que se habiéndose advertido deficiencias en la obra y señalado un plazo para subsanarlas, esta subsanación no se hubiere producido se hará constar expresamente en el informe y se procederá a la denegación de la calificación definitiva.
4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá inspeccionar la obra durante su ejecución al objeto de constatar que se ajusta al proyecto presentado. Cualquier modificación de éste necesitará la previa autorización de dicho Centro Directivo.

***Artículo 98. Cédula de calificación de actuación protegida.***

1. La cédula de calificación de actuación protegida en materia de vivienda protegida de nueva construcción expresará el siguiente contenido mínimo:
  - a) Código de identificación del expediente y modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional o definitiva.
  - b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.
  - c) Número, superficie útil de la vivienda o viviendas objeto de la actuación protegida y, en su caso, de los garajes, trasteros, anejos y locales de negocio, haciendo expresa mención a la vinculación registral de garajes, trasteros o anejos, si los hubiere, así como a su superficie computable e identificación registral de las viviendas, garajes, anejos y locales en las calificaciones definitivas.
  - d) Localización de la actuación protegida.
  - e) Los precios máximos, por metro cuadrado de superficie útil, de venta o renta máxima anual inicial, según los casos, en las viviendas, garajes, trasteros o anejos si los hubiere según la zona geográfica donde se ubique la actuación protegida.
  - f) Normativa aplicable.



2. La cédula de calificación definitiva expresará además la fecha de la calificación provisional y de la terminación de las obras, así como las limitaciones a la facultad de disposición y uso y el plazo de duración del régimen de protección.

**Artículo 99. Modificación de la cédula de calificación provisional o del proyecto.**

1. Toda modificación de la cédula de calificación provisional o del proyecto presentado para su obtención, necesitará autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación de la cédula o del proyecto, en modelo oficial, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Proyecto modificado, visado por el colegio profesional competente, en su caso.
  - b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.
  - c) Relación de adquirentes o adjudicatarios, si los hubiere, y su autorización para llevar a cabo la modificación pretendida.
  - d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la solicitud.
2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación de proyecto o cédula de calificación provisional y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.
3. La estimación de la solicitud en el caso de vivienda autopromovida estará condicionada a que dicha modificación no suponga una minoración en la puntuación de cada uno de los criterios tenidos en cuenta para el reconocimiento de la subvención y conllevará la modificación de la calificación provisional en los términos pretendidos por el interesado.

**Artículo 100. Autorización de obras una vez obtenida la calificación definitiva.**

1. Una vez otorgada la calificación definitiva, la realización de obras de modificación, de mejora o de reforma de las viviendas y demás elementos a los que se extienda dicha calificación, exigirán la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, que solo podrá denegarse:
  - a) Cuando sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables en materia de vivienda protegida.
  - b) Cuando la superficie útil resultante de la vivienda exceda de 90 metros cuadrados, salvo que el propietario de la vivienda sea una familia numerosa o fuere necesario adaptar la vivienda a situaciones sobrevenidas de discapacidad o movilidad reducida permanente, todo lo cual deberá acreditarse cumplidamente. En ningún caso la superficie útil resultante de la vivienda podrá exceder de 120 metros cuadrados.
  - c) Cuando no lo autorice la comunidad de propietarios en el caso de que las obras afecten a elementos comunes del edificio residencial colectivo en que se ubica la vivienda.



2. El procedimiento de autorización se iniciará mediante solicitud, que deberá ser presentada según el modelo oficial normalizado, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Copia de DNI, NIE o documentación que acredite la personalidad del solicitante, salvo autor, salvo autorización conforme al artículo 89.2.
  - b) Libro de familia, en el caso de que el propietario fuere una familia numerosa.
  - c) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble.
  - d) Licencia de obra o documento que acredite que es susceptible de obtenerla.
  - e) Proyecto o Memoria detallada de las obras con plano, en función de la actuación a realizar, donde se especifique el estado actual del inmueble y el que presentará una vez reformado.
  - f) En caso de situaciones sobrevenidas de discapacidad o movilidad reducida permanente:
    - f.1) Resolución o certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) u otros órganos competentes, en su caso.
    - f.2) Informe de la OTAEX sobre la adecuación de la obra de accesibilidad a la discapacidad reconocida.
  - g) Certificado del secretario de la comunidad de propietarios que acredite la autorización para ejecutar la obra pretendida, en su caso.
3. La competencia para resolver corresponderá al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. La autorización exigirá informe técnico previo del personal adscrito a dicho centro Directivo.

***Artículo 101. Obras que impliquen modificación de la calificación definitiva.***

Las obras referidas en el artículo anterior que impliquen una modificación de la calificación definitiva requerirán, asimismo, la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos regulados en aquel, y, asimismo, la tramitación de un procedimiento de modificación de la calificación definitiva, que se acomodará a las siguientes reglas:

- a) Los interesados deberán presentar la solicitud una vez finalizada la ejecución de las obras, acomodándose al modelo oficial normalizado, y acompañando la siguiente documentación:
  - a.1) Proyecto de ejecución final o memoria detallada con plano, en función de la actuación realizada, que refleje el estado final de la obra.
  - a.2) Certificado final de la obra firmado por la dirección facultativa, en caso de que fuera obligatorio.
  - a.3) Acta de recepción de la obra.
  - a.4) Copia simple de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad en la que se haga constar las modificaciones autorizadas y ejecutadas.



- a.5) Documento acreditativo del abono de la tasa correspondiente.
- a.6) Cualquier otro documento que, conforme a derecho, fuera procedente para resolver.
- b) La resolución del procedimiento de modificación corresponderá al Director General competente en materia de vivienda. Con carácter previo, el personal técnico adscrito a dicho centro directivo procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si esta no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva se hará constar en el informe que a estos efectos debe redactarse, haciendo mención expresa de las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual será notificado al interesado. Practicada la inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el referido personal técnico procederá a evacuar un nuevo informe que expresará el siguiente como mínimo:
  - b.1) Cumplimiento del plazo de solicitud y, en su caso, del de subsanación.
  - b.2) Adecuación entre el proyecto o la memoria, con las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.
  - b.3) Efectiva terminación de la obra.
  - b.4) Procedencia de la modificación de la calificación definitiva.
- d) La autorización de las obras pretendidas quedará condicionada a la efectiva obtención de la modificación de la calificación definitiva.
- c) El plazo máximo para resolver solicitar la modificación de la calificación definitiva será veinticuatro meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se hubiere practicado la notificación de la autorización de las obras pretendidas, transcurrido el cuál podrá no admitirse a trámite su solicitud.

### *SECCIÓN 3.ª VISADO DE DOCUMENTOS CONTRACTUALES*

*Subsección 1.ª Visado de contratos de compraventa y títulos de adjudicación, en primera y sucesivas transmisiones, de las viviendas protegidas de nueva construcción.*

#### **Artículo 102. Requisitos.**

El visado de los contratos de compraventa y de los títulos de adjudicación exigirá el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente Capítulo I del presente Título, así como en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

#### **Artículo 103. Solicitud de visado.**

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta presentarán, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, firmados por ambas partes del contrato, y acompañarán la siguiente documentación:

- a) Tres ejemplares del contrato de compraventa o título de adjudicación, junto con los planos de la vivienda y de la memoria descriptiva de calidades, que deberá coincidir con la que el promotor presentó junto con su solicitud de calificación provisional.



- b) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de los adquirentes o adjudicatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.
- c) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
- d) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los adquirentes o adjudicatarios correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquella, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el IRPF.
- e) Tratándose de viviendas del programa especial, viviendas medias o de viviendas protegidas de régimen especial o general, deberá acompañarse, además, el certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que el interesado, o bien cualquier miembro de su familia o unidad de convivencia interesada, según los casos, sea titular o cotitular del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute de alguna vivienda; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar información sobre los bienes de naturaleza urbana.
- f) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.
- g) Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de venta.

**Artículo 104. Visado.**

1. El visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberá expresar el siguiente mínimo:
  - a) Código de identificación del expediente, modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional y fecha de ésta.
  - b) Identificación del promotor o cooperativa, así como del adquirente o adjudicatario.
  - c) Fecha de formalización del contrato o título.
  - d) Identificación y superficie útil de la vivienda objeto de la actuación protegida y, en su caso, del garaje y trastero, haciendo expresa mención a su vinculación registral y a su superficie computable.
  - e) Precio de venta o adjudicación de la vivienda protegida y de los garajes y trasteros vinculados o no, si los hubiere, así como cuantía del préstamo hipotecario.
  - f) Localización de la actuación protegida.



2. El órgano competente para tramitar el procedimiento de visado regulado en el presente artículo remitirá directamente a cada una de las partes contratantes, una vez visado, uno de los tres ejemplares del contrato de compraventa o del título de adjudicación aportados al procedimiento.

*Subsección 2.ª Visados de contratos de arrendamiento*

**Artículo 105. Requisitos.**

El visado de los contratos de arrendamientos exigirá el cumplimiento de los requisitos señalados en materia de arrendamiento en los Capítulos I y II del Título III del presente decreto, así como en el Título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

**Artículo 106. Solicitud de visado.**

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento presentarán, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de arrendamiento, acompañándola de la siguiente documentación:

- a) Cuatro ejemplares del contrato de arrendamiento.
- b) Documento acreditativo de la debida liquidación el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en su defecto el que acredite estar exento de tal obligación.
- c) Fotocopia de DNI o NIE de los arrendatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.
- d) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
- e) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los arrendatarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el IRPF.
- f) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.
- g) Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de arrendamiento.

**Artículo 107. Visado de los contratos de arrendamiento.**

1. El visado de los contratos de arrendamiento expresará el siguiente contenido mínimo:



- a) Código de identificación del expediente, modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional y fecha de ésta.
  - b) Identificación del arrendador y arrendatario.
  - c) Identificación y superficie útil de la vivienda objeto de la actuación protegida y, en su caso, del garaje y trastero, haciendo expresa mención a su vinculación registral.
  - d) Renta máxima inicial en cómputo anual, así como las estipulaciones acerca de la actualización de la renta.
  - e) Duración del contrato y sus posibles prórrogas.
2. Cuando el contrato de arrendamiento incorpore la posibilidad de ejercicio de una opción de compra deberá indicar, además de los requisitos señalados en el apartado anterior, el plazo en el que se posibilita el ejercicio de dicha opción, el precio de venta, las deducciones que procedan en relación a los alquileres satisfechos y demás condiciones a las que se supedita el ejercicio de dicho derecho.

***Disposición adicional primera. Exención de devolución de ayudas.***

1. Los procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores al presente decreto que culminen en el desahucio y la pérdida de titularidad de la misma no conllevará el reintegro de ayudas autonómicas.
2. Tampoco se exigirá a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación autonómica de protección oficial la devolución de las ayudas otorgadas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda en cuanto éstos se conviertan en préstamos libres.

***Disposición adicional segunda. Precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas.***

1. El precio máximo de compraventa de las viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precios de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
2. Los precios máximos de compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, del resto de las viviendas protegidas será, al tiempo de la compraventa, el siguiente:
  - a) Durante los diez primeros años a contar desde la primera transmisión del dominio, el vigente señalado para una vivienda protegida de nueva construcción de idéntica tipología y en la misma zona geográfica.
  - b) Una vez vencido el plazo de diez años y antes de transcurrir quince años a contar desde la primera transmisión del dominio, el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incremen-



tado en 1,50 veces. Si dicho precio es inferior al obtenido de conformidad con la letra anterior será de aplicación este.

- c) A partir de los quince años a contar desde la primera transmisión del dominio, el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incrementado en 2 veces.
3. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciera a módulos ponderados, se entenderá hecha al precio máximo de compraventa de la vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción, en el área geográfica en que se ubique la vivienda protegida, vigente al momento de la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción.
  4. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciera a Precio Básico Nacional, se entenderá hecha al Módulo Básico Estatal, para los cálculos en ejercicios en el que esté en vigor este último.
  5. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, el precio máximo de compraventa de la vivienda autopromovida será el previsto para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general, y los plazos señalados en el apartado anterior se contarán desde la obtención de la Cédula de Calificación de Definitiva.
  6. Los precios máximos de venta o arrendamiento de viviendas de promoción pública serán los previstos para viviendas protegidas de régimen especial en primera transmisión, no siendo aplicable a estos efectos el incremento de precio previsto para segundas y ulteriores transmisiones.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, la transmisión, entre particulares, del dominio de viviendas de promoción pública, en que el precio máximo de venta no podrá exceder del 80 % del previsto para viviendas protegidas de régimen especial.

***Disposición adicional tercera. Calificación de viviendas protegidas.***

1. La calificación de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción podrá comprender viviendas protegidas de cualquier tipología reguladas en el presente decreto e incluso contener viviendas libres, expidiéndose tantas calificaciones como tipologías de viviendas se integren en el proyecto de edificación presentado.

El titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá limitar, mediante resolución, la coexistencia de tipologías de vivienda protegida dentro de un mismo edificio.

2. Una vez expedida la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción, podrá solicitarse su modificación para alterar, total o parcialmente, la tipología de viviendas protegidas, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros y las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas en la normativa vigente.
3. Podrá otorgarse calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción aún cuando las obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siem-



pre que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas por la normativa vigente.

***Disposición adicional cuarta. Calificación con destino a alquiler de viviendas protegidas acogidas a Planes autonómicos anteriores.***

Las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas conforme a la normativa anterior a este decreto podrán ser destinadas indistintamente por su promotor, o persona jurídica que se subrogue en la posición de éste, a alquiler cumpliendo los requisitos contemplados en el Título III del presente decreto, excepto la renta anual máxima inicial que podrá elevarse a 5,5 % el porcentaje regulado en la letra e) del artículo 86.

***Disposición adicional quinta. Convenios con el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.***

La Consejería competente en materia de vivienda podrá formalizar convenios de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el fin de que los visados de proyectos para la construcción de viviendas protegidas que sean emitidos por dicho Colegio puedan conllevar las cédulas de calificación provisional de viviendas protegidas de nueva construcción.

***Disposición adicional sexta. Acuerdos con entidades financieras.***

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda para firmar acuerdos con las entidades financieras para el desarrollo de las distintas figuras del Plan, especialmente en materia de rehabilitación y autopromoción.

***Disposición adicional séptima. Renta anual máxima para arrendamientos de viviendas protegidas por el adquirente o adjudicatario.***

En los supuestos de arrendamientos de viviendas protegidas por el adquirente o adjudicatario una vez transcurrido los plazos de limitación a la facultad de disposición y uso, o una vez obtenida la autorización administrativa a estos efectos, la renta anual máxima inicial, mientras dure el plazo de protección, no excederá del 4,5 % del precio máximo de compraventa, excluido impuestos, de la vivienda protegida en la primera transmisión.

***Disposición adicional octava. Acuerdos bilaterales con el Ministerio competente en materia de vivienda.***

La Consejería competente en materia de vivienda, dentro de las disponibilidades presupuestarias, podrá acordar en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento la cofinanciación de las actuaciones protegidas previstas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. Las bases reguladoras de las subvenciones en que consista dicha cofinanciación serán las contenidas en el Plan Estatal, en las normas autonómicas de desarrollo y en los convenios bilaterales formalizados al efecto, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

***Disposición adicional novena. Financiación del Plan.***

Este Plan será financiado con las partidas presupuestarias establecidas en el superproyecto denominado "Plan de vivienda y rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Extremadura" de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para el año 2013 y con las asignadas en los ejercicios sucesivos a este mismo fin hasta completar su vigencia.

Serán aplicadas, excepcionalmente, las cuantías necesarias para atender compromisos provenientes del Plan Autonómico de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012 y anteriores, hasta un máximo de 6.824.022,89 € en 2013 y de 1.107.021,68 € en 2014, de las líneas de ayudas a los inquilinos, autopromoción, adquirentes de vivienda usada, adquirentes o adjudicatarios de nueva construcción, formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en el registro de la propiedad de las viviendas del Programa especial 60.000 y de Código técnico de la edificación.

Asimismo se aplicarán, también excepcionalmente, las cuantías necesarias para atender a solicitudes de ayuda de las líneas de Rehabilitación aislada de Edificios y Viviendas y de Rehabilitación de Personas Mayores del Plan Autonómico de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012 y anteriores, cuya solicitud de calificación provisional se hubiera presentado antes del 1 de junio de 2012 y, hubiese obtenido la calificación definitiva al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda, hasta un máximo de 3.894.094,47 € en 2013.

***Disposición transitoria primera. Ámbito temporal de aplicación del régimen de protección, tipologías, calificación y visado en materia de vivienda del programa especial, vivienda de régimen especial y general, vivienda media y vivienda auto-promovida de nueva construcción, así como en materia de rehabilitación protegida.***

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción y las actuaciones protegidas de rehabilitación respecto de las que la solicitud de calificación provisional se hubiere presentado antes de la entrada en vigor del presente decreto se regirá por la normativa anterior al mismo, con las salvedades contempladas en los apartados siguientes.
2. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción que hallándose sujetas a regímenes anteriores no hubieren obtenido calificación definitiva ni financiación pública estatal, podrán acogerse al presente decreto, previa solicitud que deberá de presentada en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente decreto.
3. El presente decreto será de aplicación a las viviendas protegidas autopromovidas en el caso de que la solicitud de subvención destinada a financiar su construcción se hubiere presentado de conformidad con las convocatorias que se publiquen en aplicación de este decreto.
4. En todo caso, los artículos 100 y 101, así como las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, cuarta y séptima del presente decreto serán de aplicación a todas las viviendas protegidas.

***Disposición transitoria segunda. Ámbito temporal de aplicación del régimen de subvenciones.***

El presente decreto será de aplicación a las solicitudes de subvención que se presenten de conformidad con las convocatorias que se publiquen en aplicación del mismo. Las solicitudes



de subvención que se hubieren presentado antes de su entrada en vigor se regirán por la normativa anterior a este decreto.

***Disposición transitoria tercera. Descalificación de viviendas sujetas a regímenes anteriores a este decreto.***

1. Las solicitudes de descalificación de viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente decreto se regirán por lo dispuesto en el mismo, sin perjuicio del régimen de recalificación y descalificación previsto en la normativa estatal de financiación pública.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas protegidas de nueva construcción del programa especial, de régimen especial y de régimen general calificadas conforme a la normativa anterior a este decreto podrán ser objeto de descalificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes circunstancias:
  - a) Que la descalificación sea solicitada por el promotor; propietario de las viviendas.
  - b) Que hayan transcurrido doce meses desde la calificación definitiva sin que el promotor hubiera podido vender las viviendas por falta de demanda. Este plazo será de seis meses cuando se tratase de viviendas que hubiesen sido objeto de sorteo público y ante notario.
  - c) Que la descalificación no esté prohibida por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda protegida.
  - d) Que en el caso de que las viviendas protegidas se ubicaran en suelo protegido, el promotor inste simultáneamente su calificación como vivienda protegida de nueva construcción en cualquiera de las tipologías previstas en el Título III, que conllevará inmediatamente la aplicación del régimen de protección que corresponda.

***Disposición Transitoria cuarta. Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores.***

Supletoriamente y en defecto de normativa aplicable son requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas acogidas a régimen anteriores al presente decreto, los señalados en el apartado 1 del artículo 78.

***Disposición derogatoria única. Derogación normativa.***

Sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo de los mismos y de las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias de la presente norma, quedan expresamente derogados el Decreto 47/1997, de 22 de abril, por el que se regulan las áreas de rehabilitación; el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, así como el Decreto 98/2011, de 10 de junio, por el que se modifica el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, 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, Decreto 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las ba-



ses reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo; y el Decreto 53/2012, de 4 de abril, por el que se regula el Registro de demandantes y el proceso de comercialización de viviendas protegidas de Extremadura.

***Disposición final única. Entrada en vigor.***

El presente decreto entrara en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 30 de julio de 2013.

El Presidente de la Junta de Extremadura  
JOSÉ ANTONIO MONAGO TERRAZA

El Consejero de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo  
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ



## **A N E X O**

### Glosario de conceptos utilizados en este decreto

#### Adquirentes o adjudicatarios.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, pretenden acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción, a cuyo objeto formalizan el contrato de compraventa o título de adjudicación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

#### Arrendatarios o Inquilinos.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, acceden al arrendamiento de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente. A los efectos del presente decreto, tendrán asimismo esta consideración todas las personas mayores de edad que convivan y residan en la vivienda arrendada, con independencia de que exista, o no, vínculo de parentesco o conyugal entre los mismos.

#### Autopromotores.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de la vivienda protegida autopromovida para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

#### Calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda.

Es el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica y administrativa presentada por ajustarse a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

#### Calificación definitiva: actuación protegida en materia de vivienda.

Es el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

#### Familia.

La unidad familiar, tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del IRPF, y la pareja de hecho constituida de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los hijos de estas últimas, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa reguladora del IRPF respecto de los hijos integrados en las unidades familiares.

#### Joven.

Aquella condición que reunirán los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, autopromotores, arrendatarios e inquilinos, siempre que la edad de las personas físicas que se incluyan bajo cada uno de tales conceptos sea igual o inferior a 35 años.



Unidad de convivencia.

Unión de personas físicas con vocación de estabilidad que necesitan acceder al arrendamiento o a la propiedad compartida de una vivienda, o que precisan acometer en la misma obras de rehabilitación, siempre que la convivencia sea ajustada a derecho y la vivienda se destine a habitual y permanente.

Personas con discapacidad.

Aquellas a quienes se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

Promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven una actuación protegida en materia de rehabilitación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de una vivienda protegida conforme al artículo 72.1, para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Presupuesto protegido en materia de rehabilitación de vivienda.

Es aquel presupuesto que siendo redactado por el agente rehabilitador recoge el coste de todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda, pudiendo incluir los honorarios de los profesionales intervinientes en la redacción de los proyectos, de los informes técnicos y de los certificados necesarios, excepto los relativos al informe de evaluación de edificios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No incluirá impuestos, tasas o contribuciones especiales.

El presupuesto protegido comprenderá el presupuesto de ejecución material, de conformidad con la base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura que esté publicada a la fecha de la convocatoria, los gastos generales, con un máximo de un 13 %, y el beneficio industrial, con un máximo de un 6 %.

Para el cálculo del presupuesto protegido se computará una superficie útil máxima de vivienda de 90 metros cuadrados. En el caso de vivienda unifamiliar podrá computarse, además, una superficie útil máxima de 25 metros cuadrados de garaje y 8 metros cuadrados de trastero.

El presupuesto protegido no podrá ser inferior a 2.500 euros y no admitirá modificaciones a la baja, atendiendo a los criterios de valoración tenidos en cuenta para conceder la subvención.

Residencia habitual y permanente.

Es aquel domicilio en el que se encuentre empadronado el beneficiario de las subvenciones y que conste como domicilio fiscal a efectos del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas,



siempre y cuando pueda acreditarse su uso efectivo y habitual, y no permanezca desocupado más de tres meses seguidos al año.

Visado de los contratos de compraventa y de arrendamiento, o bien de los títulos de adjudicación.

Es el acto administrativo en cuya virtud la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de la vivienda, así como que la tipología, precio y superficie de la vivienda y las cláusulas obligatorias del contrato o título presentado se acomodan a las exigencias contempladas en el presente decreto y a las prevenidas en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

• • •

