

**III****OTRAS RESOLUCIONES****CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

RESOLUCIÓN de 27 de julio de 2021, de la Secretaría General, por la que se da publicidad al Convenio por el que se formaliza la transferencia específica a favor de la Sociedad Mercantil Autónoma URVIPEXSA, SA, para financiar las actuaciones del Programa Piloto "Rehabita" a desarrollar en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera, Olivenza y otros. (2021062379)

Habiéndose firmado el día 23 de julio de 2021, el Convenio por el que se formaliza la transferencia específica a favor de la Sociedad Mercantil Autónoma URVIPEXSA, SA, para financiar las actuaciones del Programa Piloto "Rehabita" a desarrollar en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera, Olivenza y otros, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.º del Decreto 217/2013, de 19 de noviembre, por el que se regula el Registro General de Convenios de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

RESUELVO:

La publicación en el Diario Oficial de Extremadura del convenio que figura como anexo de la presente resolución.

Mérida, 27 de julio de 2021.

La Secretaria General.
P.D. Resolución de 01/03/2021,
DOE n.º 43, de 4 de marzo de 2021.
El Jefe de Servicio de Normativa y
Tramitación Jurídica,
MANUEL DELGADO RAMOS



CONVENIO POR EL QUE SE FORMALIZA LA TRANSFERENCIA
ESPECÍFICA A FAVOR DE LA SOCIEDAD MERCANTIL AUTONÓMICA
URVIPEXSA, SA, PARA FINANCIAR LAS ACTUACIONES DEL
PROGRAMA PILOTO "REHABITA" A DESARROLLAR EN LOS
MUNICIPIOS DE ALCONCHEL, CASAR DE CÁCERES, GARROVILLAS
DE ALCONÉTAR, GUAREÑA, MADROÑERA, OLIVENZA Y OTROS.

Mérida, 23 de julio de 2021.

REUNIDOS

De una parte, D.^a Leire Iglesias Santiago, Consejera de Movilidad, Transporte y Vivienda, cargo que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por Decreto del Presidente 22/2019, de 1 de julio (DOE n.º 126, de 2 de julio), para el ejercicio de las competencias que le atribuyen los artículos 36 y 53.3 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Autorizada para la suscripción del presente convenio, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno, en su sesión de 21 de julio de 2021 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.3 de la Ley 1/2021, de 3 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2021.

Y de otra, D. Antonio Javier García Carrasco, quien actúa en nombre y representación de la sociedad URVIPEXSA, SA, en su condición de Director Gerente, en virtud de apoderamiento conferido por el Consejo de Administración de la sociedad en sesión celebrada el día 9 de julio de 2018, (formalizado en escritura pública de fecha 28 de julio de 2020, otorgada ante el Notario D. Gonzalo Fernández Pugnare a su número de protocolo 878), y con facultades para suscribir el presente documento según Acuerdo del Consejo de Administración en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2021.

Las partes manifiestan la plena vigencia de las facultades con las que actúan y se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio, a cuyo efecto

MANIFIESTAN

I

La Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, a través del Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, que modifica la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 167/2019, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la misma, tiene atribuida, entre otras, competencias en materia de arquitectura, con especial



incidencia en la calidad edificatoria, eficiencia, control técnico de la edificación e impulso de nuevas tipologías de construcción, así como la adaptación de las viviendas a las personas con movilidad reducida, la regeneración, rehabilitación y renovación urbana y su desarrollo normativo, así como hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad.

El Decreto 87/2019, de 2 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 21 establece, como uno de los órganos directivos que integran la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, la cual tiene competencias específicas, entre otras, bajo la superior dirección de la persona titular de la Consejería, las relacionadas con la calidad edificatoria, eficiencia, control técnico de la edificación e impulso de nuevas tipologías de construcción y aquellas relativas a la regeneración, rehabilitación y renovación urbana y su desarrollo normativo.

De manera más concreta, el Decreto 167/2019, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, específica en su artículo 4, entre otras, las siguientes competencias con especial referencia en los objetivos de la Transferencia Específica que se formaliza mediante el presente convenio:

“a) Impulsar, de forma coordinada y/o en colaboración, medidas para el fomento de la rehabilitación integral, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad”.

II

La Sociedad Pública de Vivienda de la Junta de Extremadura (en adelante, URVIPEXSA, SA), de nacionalidad española, duración indefinida, con domicilio social en Cáceres, Plaza del Obispo Galarza, número 3 y titular del C.I.F. número A-10049799, fue constituida con la denominación “Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura, SA”, mediante escritura otorgada en Cáceres, el día 16 de agosto de 1988, ante el Notario D. Francisco García Domínguez, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Cáceres, al tomo 151, general de sociedades, libro 111, sección tercera, hoja 1.488.

Mediante escritura de fecha 28 de febrero de 1992, autorizada por el Notario D. Javier Manrique Plaza, fue modificado el objeto social de la compañía, cambiando su domicilio al antes reseñado y adaptados sus estatutos a la legislación vigente, cuyo documento fue inscrito en el Registro Mercantil de Cáceres, al tomo 223, libro 51, Sección General, folio 116, hoja CC-871, inscripción primera.



Modificado de nuevo su objeto social por escritura otorgada en Cáceres, el día 21 de junio de 2002, ante el Notario D. Pablo Blanco Bueno, número 1.706 de protocolo, que causó la inscripción 20ª en la hoja registral citada y por escritura otorgada ante el Notario D. Gonzalo Fernández Pugnaire el día 24 de junio de 2011, protocolo número 1227.

Mediante escritura otorgada en Mérida, ante el Notario D. Gonzalo Fernández Pugnaire, el día 26 de julio de 2004, número 1699 de protocolo, se formalizó la fusión entre las sociedades "Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura, SAU", sociedad absorbente, y "Edificación y Obras Públicas de Extremadura, SAU", sociedad absorbida, por virtud de la cual, la segunda quedó extinguida en su condición de sociedad absorbida, mediante su disolución sin liquidación, transmitiendo en bloque todo su patrimonio a la sociedad absorbente. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Cáceres, al tomo 553, libro 381, folio 191, hoja CC-871, inscripción 33ª.

Por escritura otorgada en Mérida, ante D. Gonzalo Fernández Pugnaire, el 27 de septiembre de 2004, número 2149 de protocolo, cambió su denominación social por la actual; se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cáceres al tomo 553, libro 381, folio 191, hoja CC-871, inscripción 34ª.

Asimismo, mediante escritura de fecha 29 de noviembre de 2005, se eleva a público el cambio de socio único al adquirir la extinta Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio el 100% del capital social.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.c) de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de la Hacienda Pública de Extremadura, forma parte del sector público empresarial en su condición de Sociedad Mercantil Autónoma, como entidad de naturaleza jurídico privada.

En la actualidad está adscrita a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, según lo dispuesto en la disposición adicional sexta. Adscripción de Entidades del Sector Público Empresarial Autónomo, del citado Decreto 167/2019, de 29 de octubre.

El artículo 2 de los Estatutos Sociales, dispone que la misma tiene por objeto social, entre otros, la gestión, promoción, construcción, comercialización, urbanización, planeamiento, parcelación, rehabilitación, equipamiento de todo tipo de edificaciones y obra civil, estudio, elaboración, dirección y asistencia técnica de proyectos, pudiendo al efecto celebrar todo tipo de contratos con administraciones públicas o particulares.

III

Las actuaciones a desarrollar en el marco de la Transferencia Específica que se formaliza mediante el presente convenio, constituyen el Programa piloto "Rehabita".



Se enmarcan dentro de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Extremadura sobre "Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación" contemplada en el artículo 9.1.31 de su Estatuto de Autonomía en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del mismo.

Asimismo, de los principios rectores del mismo como la actuación de los poderes públicos extremeños, alentar el crecimiento demográfico regional y luchar contra la despoblación de las zonas rurales.

La Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, establece en su "Artículo 2. Finalidades, principios rectores y valores a proteger.

1. Para el cumplimiento de su objeto, la presente ley tiene por finalidad:

- a) Hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, de calidad y adecuada en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) Asegurar la coordinación de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas con las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.
- c) Impulsar la conservación, rehabilitación y reforma del parque de viviendas."

Y como principio rector de la misma en el punto "5. Las políticas de vivienda deben servir como elemento de lucha contra la despoblación en el medio rural, facilitando la promoción de nuevas viviendas, así como la rehabilitación como elemento indispensable para la fijación de la población en el medio rural".

Es más, como prueba del interés de la Administración Autonómica en dicha actuación se define la "Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, o constructiva de un edificio, con el fin de recuperar y mantener las condiciones adecuadas para la función social destinadas al uso y las exigencias básicas de calidad y sostenibilidad. A los efectos de esta ley, la rehabilitación siempre está referida al patrimonio edificado".

Entre las atribuciones de la Administración Autonómica, específicamente se indican, en el "Artículo 5. Atribuciones de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

(...)

- d) Desarrollar actuaciones en materia de calidad, conservación e innovación tecnológica en la edificación, con especial incidencia en la rehabilitación integral.



f) Impulsar, de forma coordinada y/o en colaboración, medidas para el fomento de la rehabilitación integral, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

Finalmente el "Artículo 11. Principios reguladores de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, la Administración autonómica ajustará su actuación en la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente a los siguientes principios:

1. Uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando el uso intensivo e incentivando la rehabilitación integral frente a la obra nueva."

IV

Diversas son las actuaciones que la Comunidad Autónoma ha venido desarrollando en este ámbito de la rehabilitación de vivienda, pero con el Programa Piloto "Rehabita" da un paso más allá, "pretende recuperar parte de las viviendas vacías existentes para destinarlas a alquiler en los municipios y fijar así la población en el territorio, evitar que la población se vaya a vivir al extrarradio y fomentar la rehabilitación bajo criterios de eficiencia energética".

Efectivamente, esta experiencia piloto, precisamente por tal carácter, centra su objetivo en una serie de Municipios previamente seleccionados, lo que implica un esfuerzo temporal que se asume para probar la viabilidad de una propuesta como medida para la dotación de soluciones habitacionales y la puesta en el mercado de la vivienda vacía para que cumpla su función social.

No obstante lo anterior, en el caso de que, no prosperen las actuaciones en los municipios seleccionados, en los términos previstos en el convenio, será posible actuar en otros municipios de características similares.

Como tal, añade recursos adicionales a los habituales para abordar la situación de falta de soluciones habitacionales y la despoblación, actuando en determinados Municipios, tipología de viviendas, intervenciones y destinatarios, ajustando para ello necesidades presupuestarias y los planes tradicionales de actuación, en consonancia con él. También implica el control del proyecto y la evaluación de los resultados del mismo ya que la tipología de actuación sólo se implantará como medida de la política de vivienda en función de los resultados obtenidos de la evaluación del mismo.



Concluye con la actuación de reinversión de las rentas obtenidas en concepto de alquiler de las viviendas seleccionadas y rehabilitadas conforme a lo previsto en el convenio, ya que al tratarse de actuaciones que contribuyen a la realización efectiva del derecho a una vivienda se pretende con ello que la vivienda, como bien de mercado, genere a su vez unos recursos que reporten, soluciones habitacionales y así hagan efectiva su función social.

Por ello, como fin esencial del convenio, se dispone la obligación de URVIPEXSA, SA, de aplicar las cantidades recibidas por el alquiler de inmuebles rehabilitados, a rehabilitar nuevas viviendas, volviendo así, a tener como destino las cantidades recibidas por el alquiler de la vivienda a la inversión en la rehabilitación de una vivienda que será a su vez, vivienda habitual.

A su vez, la posible ganancia patrimonial obtenida se amortiza mediante el alquiler de la misma que genera rentas que permiten incidir en el mercado del alquiler incrementando la oferta, controlando los precios y, por otra parte, cumpliendo la función social de la vivienda.

De ahí el carácter plurianual durante los años 2021 y 2022 de las actuaciones que integran la Transferencia Específica que viene justificado por la naturaleza de dichas actuaciones que integran el Programa Piloto "Rehabita".

Si este Programa piloto tiene como objetivo la puesta en uso de viviendas deshabitadas en Extremadura que precisen de rehabilitación previa, para conseguirlo es necesario que la propiedad ceda el usufructo durante un período de tiempo determinado a URVIPEXSA, SA, a los efectos de su rehabilitación y posterior alquiler durante un período de tiempo que permita la amortización del coste de las actuaciones en tanto dichas cantidades continúan retroalimentando las intervenciones.

Como se ha indicado, es un Programa Piloto, en tanto con el mismo se pretenden detectar problemas a resolver con la rehabilitación y puesta en alquiler de viviendas para, en función de los resultados, extender o no, más adelante este Programa al ámbito de toda la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se desarrollará durante una serie de hitos o fases que integran su propio contenido, a saber:

- a) La actuación en los Municipios previamente seleccionados como representativos de las situaciones y contextos en los que se interviene para, de un lado, rehabilitar la vivienda y, de otro, para la dotación de soluciones habitacionales a la población, lo que redundará en beneficio del municipio en tanto contribuya a estabilizar o atraer a la población y, en consecuencia, intervenir en la despoblación.
- b) La previa selección de las viviendas objeto de intervención para su rehabilitación mediante un procedimiento que respete los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad, ex artículos 7 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio



de la Comunidad Autónoma de Extremadura y 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas ya que URVIPEXSA, S.A. como sociedad mercantil participada directamente en más de un 50% por la Comunidad Autónoma de Extremadura, ajusta la gestión de su patrimonio al derecho privado sin perjuicio de las disposiciones de la citada ley que le resulten expresamente de aplicación.

Dicha fase comprenderá, a su vez, las actuaciones de selección mediante la presentación de solicitudes, su admisión o exclusión y valoración mediante los criterios que se indican en la cláusula segunda por la Comisión de Valoración, estudio de viabilidad económica y técnica de la misma, proyecto de ejecución de obra y plan de explotación para determinar el equilibrio financiero de la actuación.

c) Constitución del usufructo de la vivienda y ejecución de las obras de rehabilitación.

La actuación implica la aceptación del proyecto por la propiedad para que URVIPEXSA, SA, formalice la constitución de un derecho de usufructo sobre el inmueble que permita su rehabilitación y posterior destino a vivienda en alquiler durante un periodo de tiempo limitado de acuerdo con el Plan de Explotación y que permita amortizar la inversión realizada.

De otro, la ejecución de las obras de rehabilitación según el Proyecto de obra, por parte de URVIPEXSA, SA, que contratará o realizará con medios propios, la redacción de los proyectos y/o direcciones de las obras de rehabilitación y ejecución de las mismas, con sujeción a las disposiciones normativas de aplicación de acuerdo con su naturaleza jurídica y en particular, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (en adelante LCSP).

d) Explotación del inmueble mediante la formalización del contrato de arrendamiento. Dicha fase implicará que URVIPEXSA, SA, ofertará en régimen de arrendamiento aquellas viviendas sobre las que ostente la condición de usufructuario en virtud de su incorporación al Programa Piloto "Rehabita".

La oferta irá dirigida a personas físicas o unidades familiares, mayores de edad o menores emancipados, que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, con el fin de dotarles de una solución habitacional.

e) Actuación de reinversión de los ingresos obtenidos del arrendamiento de las viviendas rehabilitadas.



El Programa culmina con la actuación de reinversión de los ingresos privados derivados de las rentas de alquiler de las viviendas rehabilitadas. Al tratarse de actuaciones que contribuyen a la realización efectiva del derecho a una vivienda se pretende con ello que, esta, como bien de mercado, genere a su vez unos recursos derivados de su explotación en régimen de alquiler que reporten soluciones habitacionales.

Es un fin esencial del convenio, la obligación de URVIPEXSA, SA, de aplicar las cantidades recibidas por el alquiler de los inmuebles rehabilitados, a actuaciones de rehabilitación de nuevas viviendas para su posterior explotación.

La posible ganancia patrimonial obtenida se amortizará mediante el alquiler de las mismas que, generará rentas que permiten intervenir en el mercado del alquiler incrementando la oferta y contribuir a hacer realidad la función social de la vivienda destinándola a domicilio de personas.

V

Ambas partes tienen interés en desarrollar políticas públicas de vivienda que, de un lado, atiendan la demanda existente y de otro, favorezcan la rehabilitación del patrimonio edificado permitiendo o contribuyendo a frenar la despoblación.

La Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda está interesada en desarrollar un Programa "piloto" de recuperación y rehabilitación de viviendas en municipios de Extremadura para poder ser destinadas al alquiler.

Este Programa tiene como objetivo específico, fijar la población en el territorio ("rehabitar"); y para ello fomenta la rehabilitación de inmuebles con el fin de contribuir a evitar la migración de la población del centro al extrarradio o a otras localidades próximas ("rehabilitar"), dotando a esta de una solución habitacional que contribuya a su desarrollo socialmente integrado, poniendo en el mercado mediante alquiler, viviendas desocupadas, previamente rehabilitadas, contribuyendo a su vez, a que la vivienda deshabitada, pueda cumplir su función social.

No obstante, ineludiblemente, deben ceder el usufructo del inmueble, temporalmente a URVIPEXSA, SA, con el objeto de que pueda realizar la previa rehabilitación y posteriormente, formalizar un contrato de alquiler; de tal forma que, con el cobro de la renta mensual de alquiler se obtienen ingresos para su posterior destino a actuaciones de rehabilitación que permitan dotar de soluciones habitacionales y hacer cumplir a la vivienda su función social; devolviéndolas, finalmente a la propiedad una vez finalizado el contrato.

Para ello, la información, estudios, sondeos de mercado, de que dispone URVIPEXSA, SA, obtenidos mediante el ejercicio de su actividad social o mercantil en sede de promoción de vivienda, es otra de las razones por las que la Junta de Extremadura, tiene interés en que el mismo se realice por una Sociedad Pública creada para, entre otros, este fin; y, es que, cuenta



a su vez con una amplia experiencia demostrada en el ámbito de la promoción de vivienda, venta y alquiler de las mismas.

Por todo ello se dota a URVIPEXSA, SA, de parte de la financiación necesaria para acometer un número suficiente de actuaciones que sirvan de experiencia "piloto" para, evaluar los resultados obtenidos y, en su caso, continuar el desarrollo de dicho Programa en otros municipios de la región.

VI

La justificación de la selección previa de actuaciones en los Municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza, responde a los motivos que se indican a continuación, los cuales han sido verificados a través de la información recabada de los mismos mediante su colaboración, de acuerdo con el principio de cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas previsto en el artículo 3.1.k) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

URVIPEXSA, SA, dado su objeto social, y como se ha indicado, ha contribuido al desarrollo de las políticas de vivienda de la Junta de Extremadura a través de la realización de diferentes promociones de viviendas protegidas y actuaciones de rehabilitación de barrios en numerosos municipios de toda la región. Esto le ha reportado, a través de la realización de los correspondientes estudios de demanda, datos sobre la necesidad de vivienda en alquiler, el perfil de las personas susceptibles de arrendar, así como rangos de precios, que proporcionan una primera aproximación al mercado del alquiler en el que se enmarca la actuación objeto de la Transferencia.

De ahí que en todos los municipios seleccionados se ha detectado que según datos del INE se ha producido un descenso de población durante la última década que oscila entre el 1% de Olivenza al 14% de Madroñera.

Estos municipios han aportado una ficha-encuesta que contiene datos en sus cascos sobre el número de viviendas con necesidades de rehabilitación y el número de viviendas deshabitadas, así como las necesidades totales de vivienda tanto en propiedad como en alquiler. Estos documentos revelan que cuentan con un porcentaje de viviendas deshabitadas en sus cascos que oscila del 20% en Olivenza al 42% de Alconchel, de las cuales más del 40% de precisan de rehabilitación.

Por otra parte, a pesar de la disminución de población aludida, paradójicamente, de un 3 a un 10% de las familias tiene necesidades de vivienda que no pueden satisfacer por encontrarse con un parque deshabitado, muy deteriorado y que ni siquiera está en el mercado. Esto provoca que algunas de estas familias, ante el impedimento de asentarse en estos municipios optan por la emigración con el consiguiente agravamiento de la pérdida de población.



Con estos datos se pone de manifiesto que son Municipios con una serie de características en común:

- Sufrir pérdida de población en los últimos años.
- Tener un porcentaje importante del casco urbano deshabitado.
- Necesitar obras de rehabilitación para buena parte de las viviendas de dicho casco.
- A pesar de perder población, contar con necesidades de vivienda para una parte importante de la población.

Por tanto, se constata, que dichos municipios encajan perfectamente en los objetivos específicos que para este Programa, anteriormente se han expuesto.

VII

La financiación de las actuaciones a realizar, por la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, a través de la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, se llevará a cabo a través de la figura de la transferencia específica recogida en la Ley 1/2021, de 3 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2021.

El artículo 45. Transferencias globales y específicas de la citada norma, determina en su punto 2, que "Se consideran transferencias específicas a los efectos de lo previsto en esta ley, las aportaciones dinerarias recogidas nominativamente en el Anexo del Proyecto de Gastos de esta ley con cargo a los capítulos de gasto IV o VII, destinadas a financiar la realización de actuaciones concretas, por las entidades del sector público autonómico cuyo presupuesto se integre en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma Extremadura, en el marco de las funciones que tengan atribuidas, siempre que no resulten de una convocatoria pública."

Asimismo, el punto 3 del citado artículo dispone que "Las transferencias específicas, que podrán tener carácter plurianual siempre que resulte necesario en virtud de la naturaleza del proyecto a realizar, deberán formalizarse mediante convenio suscrito por el titular de la sección presupuestaria a la que se encuentren adscritos los créditos, con indicación del objeto de las actuaciones concretas a desarrollar; la forma de pago que respetará lo indicado en el párrafo anterior; el plazo; la forma de justificación, que deberá comprender la acreditación del coste del proyecto, del cumplimiento de su finalidad y las medidas que garanticen su trazabilidad; las acciones de seguimiento y control de las actuaciones; y las consecuencias de su incumplimiento, entre las que se incluirá, en todo caso, la devolución o compensación de las cantidades no justificadas."



Por tanto, se incluye en el presente convenio el objeto de las actuaciones concretas a desarrollar, la forma de pago, el plazo, la forma de justificación, que deberá comprender la acreditación del coste de proyecto, del cumplimiento de su finalidad y las medidas que garanticen su trazabilidad; las acciones de seguimiento y control de las actuaciones, y las consecuencias de su incumplimiento entre las que se incluirá, en todo caso, la devolución o compensación de las cantidades no justificadas.

VIII

De conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, autorizada mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 26 de mayo de 2021, la dotación de la nueva transferencia específica a favor de la sociedad mercantil URVIPEXSA, SA, se formaliza la misma a través del presente convenio.

Por todo ello, ambas partes, acuerdan suscribir el mismo, que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto y finalidad.

1. El presente convenio tiene por objeto formalizar la transferencia específica para los años 2021 y 2022, consistente en la financiación de las actuaciones del Programa Piloto "Rehabita", (en adelante REHABITA) que serán llevadas a cabo por URVIPEXSA, SA, en el marco de las políticas públicas de vivienda.

El "REHABITA" tiene como objetivo la rehabilitación de viviendas deshabitadas en edificios colectivos o de edificios de una sola vivienda en determinados municipios de Extremadura, previa cesión del usufructo temporal por el propietario a URVIPEXSA, SA, para su posterior inclusión en el mercado del alquiler, con el fin de atender las necesidades de vivienda en los municipios objeto de actuación.

Dicha sociedad destinará las cantidades con las que está dotada la transferencia a la rehabilitación de las viviendas y sufragar los gastos derivados de: obras de reforma, honorarios profesionales, notaría y registro, licencia, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y costes indirectos, de acuerdo con la cláusula segunda.

Finalizada la rehabilitación, las viviendas serán objeto de inclusión en el mercado del alquiler para su arrendamiento con el objetivo de que la renta obtenida permita amortizar los costes en los que se haya incurrido y dotar de soluciones habitacionales a las familias de esos municipios para contribuir a frenar la despoblación en los mismos.

2. Constituye el fin último del presente convenio que formaliza la transferencia específica, cumplir los objetivos y desarrollar las competencias atribuidas por el Estatuto de Autono-



mía y la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura para dotar de vivienda digna y adecuada a los ciudadanos haciendo que esta cumpla su función social, potenciar la rehabilitación de vivienda frente a la obra nueva y contribuir a evitar el progresivo despoblamiento de los cascos urbanos en los municipios extremeños, la conservación mediante las obras de rehabilitación de las viviendas vacías y la puesta en el mercado del alquiler de las mismas para dotar de soluciones habitacionales, a cualquier persona interesada con necesidad de vivienda.

Segunda. Actuaciones concretas a realizar.

I. Corresponde a URVIPEXSA, SA, en ejecución de la transferencia específica, la realización de las siguientes actuaciones que constituyen el contenido de la misma:

1. Seleccionar inmuebles en las poblaciones indicadas, o en su caso, en cualquier otra de conformidad con lo que se indica en el párrafo siguiente.
2. Constituir el usufructo sobre la vivienda y ejecutar las obras de rehabilitación.
3. Alquilar la vivienda.
4. Reinvertir las rentas de alquiler obtenidas, en concepto de amortización de la inversión, al desarrollo de otras actuaciones, en materia de vivienda, para la dotación de soluciones habitacionales en los mismos o diferentes municipios.

Las actuaciones de rehabilitación se ejecutarán en inmuebles sitios en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza, los cuales han sido seleccionados de conformidad con los criterios expuestos en el Expositivo VI del presente convenio, y sin perjuicio de una posible actuación en otros municipios de características similares, en el caso de que la ejecución del "REHABITA" no prosperase en alguno de los municipios indicados por circunstancias sobrevenidas, redistribuyendo el crédito entre el resto de municipios objeto de intervención, en los términos del convenio, dando prioridad a aquellos inmuebles que deban ser objeto de una inversión de menor coste.

Dada la naturaleza del REHABITA, URVIPEXSA, SA, deberá presentar a la Consejería competente en materia de vivienda, una vez sometido a la aprobación el Consejo de Administración y finalizado el programa, un Informe detallado de Evaluación Final en el que se reflejen las actuaciones realizadas y las conclusiones de los resultados obtenidos en relación a los objetivos de la transferencia; es decir, su incidencia en la rehabilitación de viviendas, despoblación, dotación de soluciones habitacionales, incidencia en el precio del alquiler de la vivienda, así como cualquier otra consideración relacionada con el objeto del mismo.



II. Las actividades y acciones concretas que se han de ejecutar en cada una de las fases establecidas en este convenio para el ejercicio 2021 y 2022 constituidas por las tareas, actividades/planes y acciones específicos, se ajustarán al presupuesto detallado para su ejecución y a los indicadores objeto de seguimiento para cada anualidad que se indican en el Anexo I.

URVIPEXSA, SA, elevará antes del día 10 de diciembre de cada año, el Programa de actuaciones previstas para el siguiente ejercicio y su valoración, a la Comisión de Seguimiento del convenio para que esta verifique el grado de cumplimiento y ejecución del convenio.

III. Descripción de actuaciones:

Actuación 1. Selección de inmuebles.

Esta primera actuación comprende una serie de intervenciones que, con carácter general, tendrán el siguiente contenido y prescripciones:

- a) El número de actuaciones a desarrollar en cada municipio será el máximo posible en función del crédito disponible, hasta agotar el importe total de la Transferencia que se formaliza en el presente convenio. En todo caso el importe de la actuación será el necesario para su rehabilitación y las rentas obtenidas mediante el alquiler durante el periodo del usufructo, irán dirigidas a su amortización.

El objetivo es la selección de un número de inmuebles objeto de actuación en función de las necesidades de la población en el municipio objeto de intervención.

No obstante, si en alguno/s de ellos, no se realizara oferta de viviendas de propietarios que cumplan con los requisitos previstos en el presente convenio para ser seleccionada como actuación, se redistribuirá el crédito entre el resto de municipios objeto de intervención, en los términos del convenio, dando prioridad a aquellos inmuebles que deban ser objeto de una inversión de menor coste.

Si aun así no se agotase el crédito total, podrán incorporarse otros Municipios con los mismos requisitos exigidos en el convenio, en los términos de la cláusula segunda.

- b) El procedimiento de selección de inmuebles objeto de actuación, Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 163.2 de la citada Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante el procedimiento que se establece a continuación, el cual garantiza el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad, ex artículos 7 de la citada Ley 2/2008, de 16 de junio y 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas y se anunciará en el DOE.



1. Características de los inmuebles que podrán acogerse al "REHABITA":

- Estar ubicados en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza, o en cualquier otro, en su caso, de la Comunidad Autónoma de Extremadura de acuerdo con lo previsto en los términos de la presente cláusula.
- Tratarse de inmueble en un edificio colectivo o inmueble de una sola vivienda con cuantos anejos, servicios y servidumbres le sean inherentes.
- Necesitar obras de rehabilitación para cumplir las condiciones básicas de habitabilidad establecidas en la citada Ley 11/2019 y en el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.
- Disponer el inmueble de una situación física y jurídica, que permita la constitución sobre él de un derecho real de usufructo para ser objeto de actuación, encontrándose libre de cargas y gravámenes que limiten o impidan la actuación, así como de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

En ningún caso, serán objeto de selección aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

- En situación de fuera de ordenación, salvo que las actuaciones pretendidas sean compatibles con el régimen que la ordenación urbanística le atribuya, lo cual deberá quedar justificado en el expediente, mediante informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- Objeto de incoación de un expediente de disciplina urbanística.
- Objeto de orden de ejecución por parte del Ayuntamiento o Comunidad Autónoma, en el caso de bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico y cultural.

2. Solicitud de incorporación del inmueble objeto de actuación al "REHABITA".

Una vez anunciado el procedimiento, para concurrir, las personas interesadas en la incorporación de los inmuebles de su titularidad, presentarán solicitud firmada por el/ los propietario/s o, en su caso, por el representante legal si es persona jurídica, en el formulario que se fije, acompañando la siguiente documentación:

- Declaración responsable de que el inmueble cumple los requisitos establecidos en el programa.



- Copia del DNI del propietario/s del inmueble o del representante legal en caso de ser persona jurídica.
- Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca, así como certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca.
- Copia de la última factura de los suministros de electricidad, gas y agua o, en su defecto, certificado de la compañía suministradora de tener legalizados dichos suministros.
- Para el caso de inmueble sito en edificio colectivo, Certificado del Secretario de la Comunidad de Propietarios o del Administrador de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la Comunidad.
- En el supuesto de ser titular una persona jurídica, Certificado del órgano rector de la misma que aprueba la solicitud de incorporación del inmueble al programa y copia de los poderes del representante legal.

La mera presentación de la solicitud implicará la autorización a URVIPEXSA, SA, para que el personal técnico de la sociedad pueda efectuar visita técnica a la vivienda para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos, características y estado de la misma para su incorporación al programa, así como el inventario de los bienes muebles integrantes del mismo, en su caso. Dicha visita técnica será realizada con el propietario o persona autorizada por este.

3. Criterios de selección de los inmuebles que podrán acogerse al "REHABITA":

Los inmuebles serán seleccionados atendiendo a los criterios de valoración y con la puntuación, que se enumeran a continuación:

Descripción	Parámetro	Puntuación
Accesibilidad	Accesible con leve intervención	20
Edificio protegido o catalogado	Protección individual	10
	Incluido en ARI, ARRU o similar	5
Idoneidad económica	Reforma > 20.000,00 € (PEM)	0
	Reforma ≤ 20.000,00 € (PEM)	30
Antigüedad	> 30 años	20
	≤ 30 años	0



La selección en función de la puntuación obtenida sobre un total de 85 puntos. En case de empate, se seleccionará por estricto orden de presentación de solicitudes; persistiendo el empate y no existiendo presupuesto suficiente para atender todas las solicitudes con idéntica puntuación dentro de los límites de selección de actuaciones establecidos en el apartado tercero de esta cláusula del presente convenio, tendrá preferencia aquella solicitud cuya obra de rehabilitación represente menor coste económico.

4. Comisión de valoración de solicitudes para selección de inmuebles objeto de incorporación.

- a) Con el objeto de valorar, puntuar y seleccionar las solicitudes presentadas, se constituirá una comisión de valoración que estará integrada por:

Presidente/a: Persona que ostente la titularidad de la Dirección General competente en materia de arquitectura o persona a quien autorice.

Vocales: Tres vocales.

Uno, la persona que ostente la Gerencia de URVIPEXSA, SA, o persona a quien autorice.

Otro designado por la persona que ostente la Gerencia de URVIPEXSA, SA, de entre el personal técnico/jurídico a su servicio.

Otro designado por la persona titular de la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, de entre el personal técnico adscrito al citado órgano directivo.

Secretario/a: Actuará como Secretario/a un/a trabajador/a de URVIPEXSA, SA, designado/a por el Presidente.

- b) El régimen jurídico de la Comisión de Valoración se ajustará a lo dispuesto para los órganos colegiados en el Capítulo II del Título Preliminar de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre.
- c) Corresponde a la Comisión de valoración evaluar las solicitudes presentadas, conforme a los criterios de selección definidos y previo informe elaborado por personal técnico de URVIPEXSA, SA.
- d) El resultado de la valoración se plasmará en un Acuerdo de la Comisión que clasificará los inmuebles por orden decreciente de puntuación e indicará aquellas que quedan excluidas bien por no cumplir las características establecidas o por agotamiento del presupuesto previsto, lo que se hará público en el Diario Oficial de Extremadura.



Contra el acuerdo de la comisión de valoración, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días hábiles siguientes a su publicación, para solicitar la revisión de las valoraciones que consideren inadecuadas.

5. Proyecto de obra y de explotación y amortización.

1. Cada inmueble seleccionado será objeto de:

- a) Un proyecto de las obras de rehabilitación del inmueble que incluye un presupuesto desglosado de los costes de las obras, de la redacción de proyectos y dirección de obras, costes indirectos y demás gastos necesarios, de conformidad
- b) Anexo de explotación del inmueble que recogerá los datos correspondientes a la financiación y explotación, para obtener el equilibrio financiero.

Se evaluarán, al menos, los siguientes aspectos:

Costes:

- Redacción de proyecto básico y ejecución, así como redacción de estudio o estudio básico de seguridad y salud para la actuación de referencia, en su caso.
- Valor estimado del contrato de las obras de reforma necesarias, considerando: 13%, en concepto de gastos generales de la empresa, fiscales (IVA excluido), control de riesgos laborales y otros que incidan en el coste de las obras y 6% en concepto de beneficio industrial del contratista.
- Honorarios profesionales de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio como, en su caso, director de obra, director de ejecución, coordinador de seguridad y salud y empresas de control de calidad.
- Licencias, tasas y otros tributos que graven la construcción o rehabilitación, sin perjuicio de la exención o bonificación correspondiente.
- Seguro de hogar para la cobertura de riesgos del inmueble, (daños a terceros, incendio, robos, daños por fenómenos atmosféricos...), en su caso, actualizable según la inflación esperada.
- Cuotas a la comunidad de propietario, en su caso.
- Conservación de la vivienda, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, actualizable según la inflación esperada.



- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Cuantos gastos y tributos se deriven de la constitución del derecho de usufructo.
- Costes indirectos de la Sociedad URVIPEXSA en concepto de gestión, en que pueda incurrir por el desarrollo y la ejecución del programa y que se fijan en un 6% del total del resto de los gastos.

Asimismo, se considerarán, los siguientes ingresos:

- Estimación de los ingresos, por renta, que se hayan de generar en virtud de contrato de arrendamiento. Para su obtención se podrá tener en cuenta un período de carencia o de no generación de rentas respecto del plazo total de amortización de la inversión que no será superior al 20,00% salvo que causas justificadas así lo motiven.
- Obtención de subvenciones por parte del propietario de la vivienda provenientes de la Administración Autonómica o cualquier otra Administración pública, cuyo objeto sea la rehabilitación y/o mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de la vivienda.

Finalmente, incluirá un estudio de amortización de la inversión.

En todo caso, se tendrá en cuenta el equilibrio financiero entre los gastos y los ingresos, de tal manera que la inversión total realizada en la vivienda sea igual a las rentas obtenidas por alquiler durante el periodo del usufructo.

De dichas valoraciones se dará comunicación a la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación.

2. Corresponde a URVIPEXSA, SA, la contratación o realización de la redacción del proyecto y/o dirección de las obras de rehabilitación, todo ello con sujeción a las disposiciones de aplicación, en particular, la citada Ley Contratos del Sector Público.

Actuación 2. Constitución y extinción del usufructo de la vivienda y ejecución de las obras de rehabilitación.

2.1. Constitución del usufructo de la vivienda

- a) Comunicada la actuación, URVIPEXSA, SA, remitirá al ofertante, previamente seleccionado, la propuesta, para su aceptación, en un plazo máximo de diez días hábiles desde la notificación fehaciente cursada al efecto. El trascurso del plazo citado, sin que se produjese la aceptación expresa, implicará la renuncia por parte del ofertante.



b) Aceptada por parte del ofertante, URVIPEXSA, SA, procederá a formalizar con el propietario, la constitución de un derecho de usufructo sobre el inmueble, para su rehabilitación y destino a vivienda en alquiler durante el periodo de tiempo mínimo de 5 años y máximo en función de la voluntad de las partes siempre de acuerdo con el estudio de explotación del inmueble. En ningún caso, la cesión del usufructo será superior a 15 años, sin perjuicio de la posibilidad de su continuidad de mutuo acuerdo, en virtud de los nuevos convenios que puedan celebrarse, en su caso.

c) Condiciones mínimas de la constitución del derecho real de usufructo:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general sobre los bienes seleccionados, la constitución del derecho real de usufructo sobre el mismo, deberá sujetarse, además de las disposiciones específicas establecidas en los artículos 467 y siguientes del Código Civil, al siguiente contenido obligacional mínimo, que será objeto de delimitación en el contrato por el que se constituya, de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo IV:

— Duración de la cesión del usufructo.

El plazo de cesión del usufructo de la finca será el establecido en el apartado b) anterior.

El inicio del cómputo del plazo queda diferido hasta el día de la firma de la escritura pública de formalización del derecho de usufructo.

— Contraprestación económica

El precio de la cesión del usufructo será abonado por URVIPEXSA, SA, (Usufructuaria) en especie, mediante la asunción del coste de las obras de rehabilitación, de conformidad con lo dispuesto en el estudio de explotación.

— Fianza

El nudo propietario relevará expresamente a URVIPEXSA, SA, de la obligación de prestar la fianza establecida en el artículo 491.2 del Código Civil.

— Derechos y obligaciones de URVIPEXSA, SA, en calidad de usufructuaria

Derechos.

— Disponer de la plena posesión de la finca cedida desde el momento de la firma de la correspondiente escritura pública.



- Ejecutar las obras de rehabilitación, que sean necesarias, para poner en valor el inmueble objeto de usufructo, en los términos previstos en el proyecto de obra.
- Utilizar la finca rehabilitada para los fines propios del programa "REHABITA", en concreto, cederla en régimen de arrendamiento, en las condiciones establecidas en el presente convenio y la legislación que resulte de aplicación.

Obligaciones

Con la firma de la escritura de formalización del usufructo, URVIPEXSA, SA, en calidad de usufructuaria queda obligada a:

- Ejecutar las obras de rehabilitación en la finca descrita en los términos previstos el proyecto redactado al efecto.
- Cuidar del bien usufructuado con la diligencia exigible.
- Realizar las obras de mantenimiento y conservación ordinarias que la finca precise mientras dure el usufructo.
- Ejecutar las obras de reparación extraordinarias que, en su caso, precise la finca como consecuencia de circunstancias producidas después de la finalización de las obras de rehabilitación. El importe de estas obras, en cuanto las mismas no se deban a defectos de edificación o no estuviesen cubiertas por algún tipo de seguro, podrá serle exigido al propietario en la fecha de extinción del usufructo.
- Pagar las cargas e impuestos que graven el uso del inmueble a partir de la formalización de la escritura pública del usufructo.
- Suscribir y hacer frente a los seguros que resulten de obligada suscripción, tanto en la ejecución de obras de rehabilitación como en la posesión y explotación de la finca, de conformidad con la legislación vigente.
- Comunicar al propietario cualquier acto de tercero de que tenga noticia, que pueda lesionar el derecho de propiedad.
- Devolver el bien, objeto de usufructo, en la fecha de su extinción.
- Derechos y obligaciones del nudo propietario

Derechos

- Todas las facultades dominicales inherentes a su derecho, con exclusión de cualquiera que pueda perjudicar el derecho de usufructo.



Obligaciones

- Pagar las cargas e impuestos vinculados a la propiedad de la finca, salvo el Impuesto de bienes inmuebles, que será satisfecho por la usufructuaria.
- Asumir a la extinción del usufructo, el pago correspondiente a las reparaciones extraordinarias que la usufructuaria acometiese en la finca ya rehabilitada, como consecuencia de circunstancias que no guarden relación con la ejecución de dichas obras de rehabilitación.
- Formalización

La constitución del derecho de usufructo se formalizará mediante escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, asumiendo URVIPEXSA, SA, cuantos gastos y tributos se deriven de la misma.

Este acto comportará la entrada de la Usufructuaria en la posesión de la finca objeto de usufructo.

2.2. Extinción del usufructo y rendición de cuentas

El usufructo se extinguirá por transcurso del plazo pactado y por las causas previstas legalmente.

2.2.a) Extinción del derecho de usufructo, por transcurso del plazo.

Transcurrido el plazo acordado en la cesión del derecho de usufructo, URVIPEXSA, SA, elaborará un informe técnico que presentará al propietario, el cual comprenderá:

- Las reparaciones ordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- Las reparaciones extraordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- Estado y valoración del inmueble en la fecha de la extinción del derecho de usufructo.

No procederá el abono de ningún gasto por desperfectos que pudiese presentar el inmueble, como consecuencia de su utilización (a través del alquiler) por parte del usufructuario, durante el tiempo de duración del usufructo, consecuencia de su uso normal o de cualquier otra causa, excluida las producidas por dolo o grave negligencia ya que los mismos, en su caso, se entenderán compensados con las obras de rehabilitación de la vivienda.



En ningún caso podrá el usufructuario exigir del propietario el importe de las mejoras realizadas ni ejercer el derecho de retención por esta causa o por el aumento de valor del bien usufructuado.

2.2.b) Extinción anticipada del usufructo

El propietario podrá instar la resolución anticipada del derecho de usufructo cuando haya transcurrido, como mínimo, la mitad del plazo de duración pactado que en ningún caso será inferior a 5 años, mediante comunicación fehaciente dirigida a URVIPEXSA, SA, con un mes de antelación.

La resolución anticipada del usufructo surtirá efecto sobre los contratos vigentes en ese momento en los términos del artículo 13.2 de la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, "2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley".

Si se instase la resolución anticipada del contrato, el propietario deberá indemnizar a URVIPEXSA, SA, por el importe total del déficit que presente el Plan Explotación de la Vivienda, en el momento en que produzca efectos la resolución.

Para ello URVIPEXSA, SA, practicará al propietario una liquidación que consistirá en la diferencia entre el coste de la inversión realizada y el importe de las rentas percibidas por la sociedad durante el plazo de explotación de la vivienda.

- Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.
- Coste de la rehabilitación realizada en su día.

En ambos casos, URVIPEXSA, SA, pondrá a disposición del propietario la vivienda vacía, con las instalaciones y bienes, inventariados en un informe técnico que se adjuntará como Anexo del contrato.

No obstante lo anterior, para el caso de que habiendo transcurrido 5 años, las partes acordasen de mutuo acuerdo, por encontrarse el bien inmueble libre de ocupantes, la extinción anticipada del usufructo, la misma implicará el abono por cuenta del propietario de la parte de la inversión no amortizada de acuerdo al plan de explotación.



2.3. Ejecución de las obras de rehabilitación.

- a) Las obras se ejecutarán según el proyecto de obras elaborado en los términos descritos en la actuación primera y URVIPEXSA, SA, ejecutará las actuaciones de rehabilitación, siguiendo la planificación de tareas que se adjunta en el Anexo II
- b) Concluidas las obras de rehabilitación, con sujeción al proyecto de obras aprobado, se deberá remitir a la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, por cada actuación, la siguiente documentación, al objeto de verificar la adecuación de las obras al proyecto aprobado según la memoria técnica:
 - Memoria técnica, descriptiva de las obras, con documentación gráfica, fotográfica e indicación del coste real de la inversión realizada.
 - Informe sobre el nivel de logro de los indicadores de realización establecidos en el Anexo I.
- c) Cualquier modificación del proyecto de obra para acometer la rehabilitación, aprobado por la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, en los términos y supuestos previstos en los artículos 203 a 205 de la citada Ley de Contratos del Sector Público, por circunstancias sobrevenidas durante el desarrollo de la obra de rehabilitación, precisará la previa aprobación de la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la Edificación, en todo caso.

Actuación 3. Arrendamiento del inmueble.

- 3.1. Finalizadas las obras de rehabilitación, URVIPEXSA, SA, ofertará en régimen de arrendamiento aquellas viviendas incorporadas "REHABITA" sobre las que ostente la condición de usufructuario.
- 3.2. Los contratos de arrendamiento tendrán naturaleza jurídico privada, su formalización se ajustará a legislación vigente aplicable a su naturaleza jurídica y, en concreto, con la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y respetará el mínimo legal de duración.
- 3.3. El precio del alquiler será el previsto en el contrato de conformidad con lo dispuesto el artículo 17 de la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre.
- 3.4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, ante la ausencia de posibles inquilinos de las viviendas, o ante la necesidad de atender circunstancias urgentes e inaplazables de necesidad de solución habitacional que no pudieran solventarse con los recursos existentes, con carácter excepcional, la Consejería competente en materia de vivienda podrá destinar tales viviendas a personas beneficiarias de viviendas de promoción pública.



3.5. Sin perjuicio de lo dispuesto el artículo 2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley

Actuación 4. Reinversión de las rentas de alquiler obtenidas por explotación de la vivienda rehabilitada.

4.1. URVIPEXSA, SA, asume, mediante el presente convenio, la obligación de reinversión en los siguientes términos:

Ingresos objeto de reinversión

Constituyen ingresos objeto de reinversión, los ingresos privados obtenidos por las rentas de alquiler de los inmuebles objeto de rehabilitación.

Cuota de reinversión

De todos los ingresos privados obtenidos por renta de alquiler, la cuota de reinversión será del 100%, de aquellos ingresos generados a partir de la explotación en régimen de arrendamiento, de las viviendas rehabilitadas en virtud del "REHABITA", de conformidad con lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Actuaciones en materia de vivienda a que serán destinadas las cantidades objeto de reinversión:

Las actuaciones a que serán destinadas las cuotas de reinversión deberán cumplir con todas las características, requisitos y condiciones establecidos en el presente convenio y, en particular, el apartado III de la cláusula segunda del mismo.

Plazo para la realización de las actuaciones de reinversión

La obligación de reinversión comenzará a hacerse efectiva a partir del tercer año de vigencia del convenio. URVIPEXSA, SA, deberá alcanzar en el cuarto año de vigencia del convenio, una cuota de reinversión en porcentaje igual al 100% de las cantidades recaudadas durante los 3 primeros años de vigencia del convenio.

Para el caso de que se acordara la prórroga del convenio, a partir del primer año de la prórroga (quinto de la vigencia total) y hasta la finalización del convenio deberá reinvertir el 100% de las cantidades recaudadas, anualmente. No obstante, si por causas justificadas ajenas a la voluntad de URVIPEXSA, SA, no pudiera cumplir dicha obligación anual, el porcentaje deficitario del año anterior incrementará la cuota del 100% de la reinversión de la anualidad siguiente, de acuerdo con el procedimiento del apartado siguiente.



Plan de reinversión y procedimiento

En el mes de enero de la cuarta anualidad de vigencia del convenio, URVIPEXSA, SA, presentará a la Comisión de Seguimiento un Plan de reinversión donde indicará de forma desglosada, las cantidades obtenidas, el porcentaje anual concreto como cuota de reinversión que se propone reinvertir, la justificación de la propuesta, los trabajos y actuaciones susceptibles de ser realizados y su presupuesto. Asimismo, indicará las cantidades de la cuota de reinversión que no puedan ser objeto de reinversión a los efectos de incrementar, en su caso, el porcentaje del año siguiente.

Para el caso de que se acordara la prórroga del convenio, a partir del primer año de la prórroga (quinto de la vigencia total), la Comisión de Seguimiento se reunirá con carácter trimestral para valorar y determinar el porcentaje que ha de ser objeto de reinversión, de las cantidades obtenidas por el arrendamiento de los inmuebles objeto de rehabilitación, de acuerdo con los criterios y procedimiento establecidos a continuación.

La Comisión de Seguimiento verificará, al menos:

- a) Que el Plan de reinversión presentado haya sido aprobado por el Consejo de Administración.
- b) Que se encuentra, en su caso, debidamente acreditada la imposibilidad, de una manera justificada, de invertir la cuota mínima de reinversión dentro del plazo establecido.
- c) Que en el momento de la presentación del plan se está en disposición de cumplir la cuota de reinversión establecida o se están desarrollando de manera adecuada los trabajos programados y, en caso de que algunos de los trabajos estuvieran retrasados en su ejecución, exista una justificación técnica suficiente que acredite la razón de dicho retraso.

La Comisión de Seguimiento seleccionará las actuaciones, de acuerdo con los siguientes criterios en orden decreciente:

- 1º Se seleccionarán otros inmuebles que cumplan los requisitos del "REHABITA" en los mismos municipios que forman el ámbito territorial de intervención del mismo; en este caso, la selección e incorporación se realizará mediante el mismo procedimiento.
- 2º Se seleccionarán inmuebles que cumplan los requisitos del "REHABITA" en otros municipios, que reúnan las mismas características que han determinado la selección de los que son objeto del presente convenio, ajustándose al mismo procedimiento y criterios de selección.



Destino de los ingresos no reinvertidos

Las cantidades recaudadas que, a la finalización del convenio, no se hubieran podido reinvertir en el porcentaje indicado y fijado, así como, aquellas rentas que continúen generándose en virtud de los contratos privados de arrendamiento que se extiendan más allá de la vigencia del convenio, serán ingresadas por URVIPEXSA, SA, a la Junta de Extremadura, para su destino a actuaciones de eficiencia energética en vivienda, cualquier otra actuación que forme parte de alguno de los programas que integren los Planes de Vivienda Estatal y/o autonómico vigentes en cada momento o a la suscripción de un nuevo convenio cuyo objeto sea continuar con las actuaciones del Programa "REHABITA".

Tercera. Financiación.

La financiación de las actuaciones a llevar a cabo en virtud del presente convenio, se articula a través de una transferencia específica de carácter plurianual, por un importe global para las anualidades 2021 y 2022 de seiscientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y un euros con sesenta y seis céntimos de euros (635.851,66 €), que será imputada al proyecto de gasto 20210232 denominado "URVIPEXSA, SAU, Programa REHABITA", Fuente de financiación CAG0000001, dentro de la aplicación presupuestaria 160030000 G /261A/ 74308 con el siguiente desglose por anualidades e imputación presupuestaria:

Anualidad	Importe Anualidad	Aplicación presupuestaria	Proyecto de Gasto
2021	317.925,83 €	160030000 G /261A/ 74308	20210232
2022	317.925,83 €	160030000 G /261A/ 74308	20210232

Cuarta. Pago y justificación.

1. La transferencia se hará efectiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.1 de la citada Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura y en el artículo 3.1 del Decreto 105/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Plan de Disposición de Fondos de la Tesorería de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2005.
2. El abono y justificación de la transferencia específica para el ejercicio 2021, por importe de trescientos diecisiete mil novecientos veinticinco euros con ochenta y tres céntimos de euros (317.925,83 €), se realizará de la siguiente forma:
 - Un primer pago por importe de 158.962,92 € a la firma del presente convenio por el que se formaliza la transferencia.



- Un segundo pago por importe de 158.962,91 € a la justificación del importe total del primer pago.

El abono y justificación de la transferencia específica para el ejercicio 2022, por importe de trescientos diecisiete mil novecientos veinticinco euros con ochenta y tres céntimos de euros (317.925,83 €), se realizará de la siguiente forma:

- Un primer pago por importe de 158.962,92 € a la justificación del importe total del segundo pago de la anualidad 2021.
- Un segundo pago por importe de 158.962,91 € a la justificación del importe total del primer pago de la anualidad 2022.

La justificación del segundo pago de 2022 se realizará antes del 31 de marzo de 2023.

Quinta. Forma de justificación.

1. La justificación de los gastos deberá realizarse conforme a las indicaciones recogidas en el Anexo III del presente convenio y las medidas que garanticen su trazabilidad recogidas en el mismo Anexo I.

No obstante lo anterior, podrán producirse desviaciones en los importes de cada una de las actividades y/o conceptos de gastos previstos para la realización de las mismas.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán celebrar adendas al presente convenio para modificar el contenido del mismo. A estos efectos, no se entiende necesaria la formalización de adenda para el supuesto contemplado en el párrafo anterior, cuando las posibles variaciones no superen el 10 % del presupuesto entre los diferentes conceptos, dentro de cada actividad o una desviación de hasta un 20 % de presupuesto entre cada una de las actividades. Todo ello respecto del importe previsto para cada anualidad y siempre que previamente sea acordado por la Comisión de Seguimiento.

2. URVIPEXSA, SA, ejecutará las actuaciones y actividades mencionadas en la cláusula segunda, siguiendo el desglose de tareas que se adjunta en el Anexo I para cada anualidad e informará sobre el nivel de logro de los indicadores de realización establecidos.

Llevará una contabilidad y facturación pormenorizada y separada para esta transferencia específica a desarrollar en cumplimiento de lo establecido en el presente convenio y, en todo caso, dispondrá de un sistema de contabilidad analítica de las actuaciones realizadas, a desarrollar en cumplimiento del mismo.

3. Deberá conservar los expedientes y los justificantes de gastos y pagos, conforme se establece en las instrucciones indicadas en el Anexo III del presente convenio, que estarán



a disposición de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda y de los órganos de fiscalización y control financiero durante un plazo de prescripción de obligaciones de pago establecido en la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de la Hacienda Pública de Extremadura, a partir del 31 de diciembre siguiente a la presentación de las cuentas en las que estén incluidos los gastos de la operación, en tanto puedan ser objeto de actuaciones de comprobación y control.

4. Para la justificación total de la transferencia específica, el centro directivo gestor deberá remitir a la Intervención Delegada de la citada Consejería, un certificado en el que haga constar las actuaciones realizadas y su coste, el objeto de las mismas, que son gastos acogidos a la presente transferencia, que están efectivamente realizados y acreditados mediante facturas o documentos de valor probatorio equivalentes y que los mismos han sido pagados. Del mismo modo, el certificado deberá indicar la fecha y el objeto que contiene la factura o documento justificativo de los gastos.

Justificación de la actuación de reinversión:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el anexo III, URVIPEXSA, SA, anualmente remitirá a la Comisión de Seguimiento, un informe detallado de las actuaciones de reinversión con indicación expresa del porcentaje de reinversión efectuado.

Para el caso que no se hubiera reinvertido el 100%, se indicará el mismo que, como indica la cláusula segunda, se sumará al porcentaje de reinversión del 100% de la anualidad siguiente.

Finalmente se reflejará el saldo resultante de la diferencia entre ingresos obtenidos por los alquileres durante el año y los gastos de mantenimiento de las viviendas.

Sexta. Compatibilidad.

Las actuaciones de rehabilitación objeto del presente convenio serán compatibles con la obtención por parte del propietario y/o de URVIPEXSA de cualquier otra ayuda o subvención de las Administraciones Públicas o Entidades Públicas para la misma finalidad siempre que la cuantía de las ayudas públicas no supere aisladamente o, en concurrencia con otras ayudas, el coste del proyecto para el que se solicita la subvención.

Séptima. Incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por las partes en ejecución de la transferencia específica.

1. Serán causas de incumplimiento que conllevarán, previa audiencia URVIPEXSA, SA, la devolución, en su caso, total o parcial de la transferencia específica y el reintegro a la Ha-



cienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura de las cantidades percibidas con los intereses legales correspondientes, las siguientes:

- a) No justificación, justificación insuficiente o justificación fuera de plazo de las actuaciones a ejecutar.
 - b) El falseamiento, la inexactitud o la omisión de los datos suministrados.
 - c) No adopción de las medidas de difusión y publicidad de la cláusula séptima.
 - d) No realización de las actividades objeto de esta transferencia.
 - e) El incumplimiento de cualquiera de las restantes obligaciones establecidas en el presente convenio.
2. El grado de incumplimiento se determinará proporcionalmente al porcentaje que no se haya ejecutado o no se haya justificado correctamente, requiriéndose que se ejecute en al menos un 75 % del importe de la transferencia para entender cumplido el objeto de la misma, sin perjuicio de lo establecido para reinversión en la cláusula segunda.
3. De no reintegrarse voluntariamente las cantidades que se determinen, se acudirán a la vía ejecutiva.
4. La Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, en su labor de control, supervisión y verificación, podrá requerir a URVIPEXSA, SA, soporte documental que avale las actuaciones de recepción de ingresos y reinversiones.

Octava. Información y publicidad.

URVIPEXSA, SA, asume el cumplimiento de las obligaciones de identificación, información y publicidad establecidas en el Decreto 50/2001, de 3 de abril, sobre medidas adicionales de gestión de inversiones financiadas con ayudas de la Junta de Extremadura. La Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, deberá aparecer en todas las comunicaciones, material publicitario, cartelería, anuncios, memorias y cualquier otro ámbito de conocimiento público de las inversiones que, en su caso, se realicen con cargo a la transferencia.

Novena. Comisión de Seguimiento.

1. Con el fin de facilitar la coordinación y el desarrollo del presente convenio se constituirá una Comisión de Seguimiento, que estará formada por dos representantes de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda y dos representantes de URVIPEXSA, SA, designados por quienes suscriben el presente convenio.



2. Constituida la referida Comisión de Seguimiento, en el seno de la misma y de forma consensuada se determinará su definitiva composición y normas de funcionamiento, se regirá por lo dispuesto para los órganos colegiados en el Capítulo II del Título Preliminar de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Esta Comisión se reunirá a petición de cualquiera de las partes en un plazo y, al menos, cuatro veces al año. Ante una petición de reunión por escrito de una de las dos partes, esta deberá producirse en un plazo no superior a 15 días. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula segunda en relación con la reinversión.

La Presidencia de la Comisión de Seguimiento corresponde a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura a través de la persona titular del órgano directivo de la misma con competencia en materia de arquitectura y calidad en la edificación, ostentando voto de calidad en caso de empate. El ejercicio de las funciones de Secretaría de la Comisión será ejercido por la persona designada por el presidente de entre el personal del órgano directivo y ejercerá sus funciones, sin voz ni voto, excepto si se trata de uno de los vocales.

3. A la Comisión de Seguimiento le corresponde, con carácter general, las funciones de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y los compromisos adquiridos por los firmantes; así como la resolución de los problemas de interpretación y cumplimiento que pueda plantear la ejecución del convenio.

Con carácter específico, corresponderá a la Comisión de Seguimiento las siguientes funciones:

- Realizar el seguimiento de las actuaciones ejecutadas en virtud de la presente transferencia verificando su adecuada progresión y el alcance de los objetivos del proyecto a desarrollar.
- Aclarar y resolver cuantas dudas y controversias pudieran surgir en la interpretación y recabar la información que sea razonable para el seguimiento de las actuaciones tanto en los aspectos técnicos como en los económicos y organizativos, debiendo garantizar URVIPEXSA, SA, la disponibilidad de la información.
- Reunirse con carácter trimestral para valorar y determinar el porcentaje que ha de ser objeto de reinversión, de las cantidades obtenidas por el arrendamiento de los inmuebles objeto de rehabilitación, de acuerdo con los criterios establecidos en la cláusula segunda.
- Aprobar, cuando no sean objeto de adenda, las modificaciones previstas en la cláusula novena del presente convenio.

***Décima. Modificación del convenio.***

La modificación del convenio se llevará a cabo a iniciativa motivada de cualquiera de las partes, y previo acuerdo unánime de la Comisión de Seguimiento, con los mismos requisitos y procedimiento seguidos para su formalización.

Decimoprimer. Eficacia, duración y resolución.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, citada, la vigencia del presente convenio se extiende desde la fecha de su firma hasta un máximo de 4 años. No obstante, en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales.
2. Serán causas de extinción del convenio: el convenio se extingue por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

Son causas de resolución del convenio las siguientes:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio, sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) La imposibilidad legal o material de continuar con el objeto del convenio.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados de acuerdo con los criterios que se determinen por la Comisión de seguimiento. En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

- c) El incumplimiento grave de cualquiera de sus cláusulas, siempre que revistan la naturaleza de esenciales, en atención a su naturaleza o por su vinculación al buen fin del convenio.
- d) La decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.



e) Cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en otras leyes.

No obstante lo anterior, si se produjera la resolución del convenio, la vigencia y efectos de los negocios jurídicos privados que han surgido en virtud de las actuaciones del convenio, se regirán por las normas de derecho privado que les son aplicables.

Decimosegunda. Confidencialidad.

Ambas partes se obligan a mantener la confidencialidad sobre los asuntos de los que tengan conocimiento por razón de este convenio y no podrán darles difusión, sin la autorización expresa y por escrito de la otra parte.

Ambas partes se comprometen a utilizar toda la información a la que tengan acceso con ocasión o en ejecución de este acuerdo, únicamente dentro del marco del presente convenio. Por lo tanto, la revelación de la información confidencial, por parte de cualquiera de las partes, podrá dar lugar a las responsabilidades correspondientes.

En las comunicaciones que pudieran realizarse entre URVIPEXSA, SA, y la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, en relación con datos de carácter personal o especialmente protegidos, ambas partes actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Decimotercera. Régimen Jurídico.

El presente convenio tiene carácter administrativo y se considera incluido en el apartado 2 c) del artículo 47 de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre, formalizándose al amparo de lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 1/2021, de 3 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2021.

Dado su carácter administrativo, será la jurisdicción contencioso-administrativa la competente para resolver cuantas cuestiones litigiosas pudieran suscitarse.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

Consejera de Movilidad, Transporte y
Vivienda,

LEIRE IGLESIAS SANTIAGO

Director Gerente de URVIPEXSA, SA,

ANTONIO JAVIER GARCÍA CARRASCO

**ANEXO I****INDICADORES DE SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES OBJETO DEL CONVENIO.**

Se tendrán en cuenta los siguientes indicadores:

Actuación 1. Selección de inmuebles

Número de actuaciones a desarrollar en cada Municipio.

Apertura del plazo de presentación de solicitudes.

Solicitud de incorporación del inmueble.

Licitación de proyecto.

Redacción de proyecto.

Visado de proyecto.

Redacción memoria valorada.

Actuación 2. Constitución el usufructo en la vivienda y ejecución de las obras de rehabilitación.

Firma de contrato de usufructo.

Escritura pública.

Licitación de proyecto.

Redacción de proyecto.

Visado de proyecto.

Redacción memoria valorada.

Solicitud de licencia.

Concesión de licencia.

Licitación de las obras.

Acta de inicio de las obras.

Recepción de las obras.

Actuación 3. Alquiler de viviendas rehabilitadas.

Contrato de alquiler de las viviendas.

Rescisión del contrato de alquiler.



Actuación 4. Reinversión de las rentas de alquiler obtenidas, en concepto de amortización de la inversión, al desarrollo de otras actuaciones en materia de vivienda para la dotación de soluciones habitacionales en los mismos o diferentes municipios.

La presentación de los indicadores se hará según el siguiente cuadro:

CUADRO DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO				
ACTUACIONES	INDICADORES	2021	2022	2023 - 2029
ACTUACIÓN 1	SELECCIÓN DE INMUEBLES			
	Nº de Actuaciones a desarrollar	Nº	-	Nº
	Apertura del plazo pres. solicit.	Fecha	-	-
	Solicitud incorporación inmueble.	Nº	-	-
	Criterios selección inmuebles	Fecha	-	-
	Reunión Comisión Valoración.	Fecha	-	-
	Licitación de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Redacción de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Visado de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Redacción memoria valorada.	Id y Fecha	-	-
ACTUACIÓN 2	CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO Y OBRAS			
	Firma de contrato de usufructo.	Id y Fecha	-	-
	Escritura pública	Id y Fecha	-	-
	Solicitud de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Concesión de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Licitación de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Acta de inicio de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Recepción de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
ACTUACIÓN 3	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE			
	Contrato de alquiler de las vivienda	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Rescisión del contrato de alquiler	-	Id y Fecha	Id y Fecha
ACTUACIÓN 4	REINVERSIÓN			
	Nº de Actuaciones a desarrollar	Nº	-	Nº
	Apertura del plazo pres. solicit.	Fecha	-	-
	Solicitud incorporación inmueble.	Nº	-	-
	Criterios selección inmuebles	Fecha	-	-
	Reunión Comisión Valoración.	Fecha	-	-
	Firma de contrato de usufructo.	Id y Fecha	-	-
	Escritura pública	Id y Fecha	-	-
	Licitación de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Redacción de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Visado de proyecto.	Id y Fecha	-	-
	Redacción memoria valorada.	Id y Fecha	-	-
	Solicitud de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Concesión de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Licitación de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Acta de inicio de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Recepción de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-
	Contrato de alquiler de las vivienda	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Rescisión del contrato de alquiler	-	Id y Fecha	Id y Fecha

(cuadro con anualidad hasta el 2029)



ANEXO II

MEMORIA ECONÓMICA

1. Cuestiones Generales.

El Programa "REHABITA" consiste en la puesta en uso de viviendas deshabitadas en Extremadura que precisen de rehabilitación previa. Para conseguir ese objetivo se pretende que el dueño de la vivienda ceda su usufructo durante un período de tiempo determinado a URVIPEXSA, S.A. Ésta rehabilitará la vivienda, asumiendo todos sus gastos: obras de reforma, honorarios profesionales, licencias, IBI, seguro de hogar, seguros de caución y gastos de conservación. A cambio, se alquilará la vivienda durante todo el periodo con el objetivo de que la renta cubra todos los gastos en los que se haya incurrido, para finalmente, reinvertir las cantidades obtenidas del alquiler en actuaciones similares para dotar de soluciones habitacionales.

2. Actuaciones que se van a incluir en el programa.

La experiencia se pretende llevar a cabo en principio en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza.

3. Cronograma de la ejecución del programa rehabita.

La mecánica del proceso de gestión del programa REHABITA para cada vivienda se refleja de manera pormenorizada en el siguiente cronograma.

HITOS	2021						2022												2023		2029	
	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abril	May	Jun	Jul	Ag	Sept	Oct	Nov	Dic	En	Feb	Mar	Jun
FIRMA DE CONVENIO																						
PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE INMUEBLES																						
RESULTADO DE LA VALORACIÓN (REUNION COMISION)																						
PERIODO RECLAMACION (10 D)																						
LICITACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN																						
REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN																						
VISADO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN																						
REDACCIÓN POEA CON MEMORIA VALORADA																						
NOTIFICACIÓN A LA JUNTA POEA																						
PLAZO ACEPTACIÓN USUFRUCTUANTE (10 D)																						
FIRMA DE CONTRATO DE USUFRUCTO																						
ESCRITURA PÚBLICA																						
SOLICITUD DE LICENCIA																						
CONCESIÓN DE LICENCIA																						
LICITACIÓN DE LAS OBRAS																						
ACTA DE INICIO DE LAS OBRAS																						
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS																						
RECEPCIÓN DE LAS OBRAS																						
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO																						
FIN DE ARRENDAMIENTO																						

(cuadro con anualidad hasta el 2029)

Se indican dos itinerarios teniendo en cuenta que las actuaciones de vivienda más sencillas se ejecutarán en el 2021(9 actuaciones) y el resto más complejo en el 2022 (7 actuaciones).



4. Justificación económica.

Para obtener el coste de las actuaciones se han distinguido entre gastos inmediatos y gastos diferidos. Los primeros son los que se producen durante el primer año en el que se ejecutan las obras e incluyen:

Obras.

Honorarios de Proyecto.

Honorarios de Dirección de Obra.

Honorarios de Dirección de Ejecución.

Honorarios de Seguridad y Salud.

Notaría.

Registro.

Licencia de obras (al menos las tasas).

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Costes indirectos.

Los segundos se refieren a los gastos que se producen a lo largo de los años que dura el usufructo:

Tasas municipales.

Impuesto de Bienes Inmuebles

Gastos de Mantenimiento.

Seguro del Hogar.

Costes indirectos.

Para el cálculo del coste total se ha considerado una actuación tipo. No se han tenido en cuenta, por tanto, el coste de seguro de caución y las cuotas a la comunidad de propietarios, que figuran en el convenio, dado que no va a ser lo habitual, sin perjuicio de que en algún caso puedan existir.



Los costes destinados a las obras tomando como referencia una vivienda tipo son:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO VIVIENDA TIPO			
01	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES		1.768,68
02	SANEAMIENTO		557,10
03	ESTRUCTURAS		1.019,09
04	ALBAÑILERÍA		4.529,27
05	CUBIERTA		1.472,01
06	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN		1.539,95
07	SOLADOS Y ALICATADOS		2.427,69
08	REVESTIMIENTOS CONTINUOS		2.060,82
09	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y AP. SANITARIOS		1.080,23
10	INSTALACIÓN ELECTRICA		785,83
11	INSTALACIONES ESPECIALES		1.603,36
12	CARPINTERÍA DE MADERA		518,60
13	CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA		1.175,35
14	VIDRIOS		296,67
15	PINTURAS		471,04
16	VARIOS		323,84
17	GESTIÓN DE RESIDUOS		514,07
18	SEGURIDAD Y SALUD		502,75
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		22.646,34
	Gastos generales + Beneficio industrial (19%)	19,00%	4.302,80
	Suma		26.949,14

Para el desglose del resto de los costes se ha tomado como referencia una vivienda con los anteriores costes de rehabilitación y un período de usufructo tipo de 16 años (1 año de gestiones y obras y 15 en alquiler).



REHABITA

COSTE TIPO

AÑOS DE USUFRUCTO **16**
AÑOS EN ALQUILER 15

IVA rehabilitación 10%
IVA resto 21%

COSTES INMEDIATOS

1. REHABILITACIÓN

	BASE IMPONIBLE	IVA INCLUIDO
1 IMPORTE DE LAS OBRAS A REALIZAR	26.949,14	29.644,05
SUBTOTAL	26.949,14	29.644,05

2. HONORARIOS

1 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN	1.580,00	1.911,80
2 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA LA DIRECCIÓN OBRAS	675,00	816,75
3 HONORARIOS DE ARQUITECTO TÉCNICO PARA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS	675,00	816,75
4 HONORARIOS DE SEGURIDAD Y SALUD	1.835,78	2.221,30
SUBTOTAL	4.765,78	5.766,60

3. NOTARÍA Y REGISTRO

1 GASTOS DE NOTARÍA	435,00	526,35
2 GASTOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	425,00	514,25
SUBTOTAL	860,00	1.040,60

4. IMPUESTOS Y TASAS INMEDIATOS

1 LICENCIA DE OBRAS	225,00	225,00
2 IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES	815,00	815,00
SUBTOTAL	1.040,00	1.040,00

5. COSTES INDIRECTOS.

1 COSTES INDIRECTOS (6%)	2.016,90	2.249,48
SUBTOTAL	2.016,90	2.249,48

TOTAL COSTES INMEDIATOS 35.631,820 39.740,729

COSTES DIFERIDOS

6. IMPUESTOS Y TASAS DIFERIDOS

1 TASAS MUNICIPALES	773,08	773,08
2 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	2.319,23	2.319,23
SUBTOTAL	3.092,31	3.092,31

7. MANTENIMIENTO

2 GASTOS DE MANTENIMIENTO	5.782,62	6.996,97
3 SEGURO DEL HOGAR	2.240,00	2.240,00
SUBTOTAL	8.022,62	9.236,97

8. COSTES INDIRECTOS

1 COSTES INDIRECTOS (6%)	666,90	739,76
SUBTOTAL	666,90	739,76

TOTAL COSTES DIFERIDOS 11.781,826 13.069,037

COSTES TOTALES GENERALES POR VIVIENDA

47.413,646 52.809,766



Para el cálculo de la inversión en el programa REHABITA se estima un número de 16 viviendas a rehabilitar (con usufructo tipo de 16 años y alquiler de 15) lo cual supone unos costes cuyos totales vienen reflejados en la siguiente tabla:

MEMORIA ECONÓMICA (Coste por actuación tipo y totales) Table with columns for ACTUAC, OBRAS, HONORAR., NOT Y REG, IMP. Y TAS. INMED., GESTIÓN, TOTAL, TOTAL C/IVA, IMP. Y TAS. DIF., GEST. Y MANTEN., TOTAL, TOTAL C/IVA, TOTAL, TOTAL C/IVA. Total costs are 635,851.66 €.

Esto supone que URVIPEXSA, SA, se va a enfrentar a unas necesidades financieras durante los dos primeros años de 635.851,66 €, que deberán cubrirse mediante el convenio que a tal efecto se suscribe con la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda. La distribución de los gastos inmediatos a lo largo de los meses hasta que terminan las obras es:

Timeline chart for 2021 showing milestones (HITOS) and costs (COSTES INMEDIADOS) from June to December. Includes sub-totals for ACTUACIÓN 1 and ACTUACIÓN 2, and a total of 317,925.83.

Timeline chart for 2022 showing milestones (HITOS) and costs (COSTES INMEDIADOS) from January to December. Includes sub-totals for ACTUACIÓN 2 and ACTUACIÓN 3 Y 4, and a total of 317,925.83.



Por anualidades, la inversión prevista para 2021 es de 317.925,83 € y para 2022, 317.925,83 €.

El resto del importe, 209.104,59 € hasta los 844.956,25 €, se irá cubriendo mediante el cobro de los alquileres durante el período de usufructo tipo de 16 años.

En cuanto a la reinversión, el flujo de ingresos que la genera es el correspondiente a los alquileres descontando los impuestos, gastos de mantenimiento y los costes indirectos (6%) hasta los 8 años de duración del convenio, lo cual como se puede ver en el cuadro adjunto asciende a 290.495,17 €.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
REINVERSIÓN								
INGRESOS								
INGRESOS DE LOS ALQUILERES								
TOTAL								386.026,69
COSTES DIFERIDOS DURANTE EL ARRENDAMIENTO								
IMPUESTOS								
MANTENIMIENTO								
COSTES INDIRECTOS								
TOTAL								95.531,52
TOTAL GENERAL								290.495,17

(cuadro con anualidad hasta el 2029)

En cuanto a la distribución de la inversión según actuaciones y años se refleja en el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR ACTUACIONES Y POR AÑOS					
ACTUACIONES	CONCEPTOS	2021	2022	2023 - 2029	TOTAL
ACTUACIÓN 1	HONORARIOS PROYECTO	48.359,19	0,00	0,00	48.359,19
	COSTES INDIRECTOS	10.870,07	0,00	0,00	10.870,07
	TOTAL	59.229,26	0,00	0,00	59.229,26
ACTUACIÓN 2	REHABILITACIÓN	200.097,37	274.207,50	0,00	474.304,87
	HONORARIOS DIRECCIÓN OBRA	18.523,01	25.383,38	0,00	43.906,39
	NOTARIA Y REGISTRO	16.649,60	0,00	0,00	16.649,60
	IMPUESTOS Y TASAS	15.065,00	1.575,00	0,00	16.640,00
	COSTES INDIRECTOS	8.361,59	16.759,95	0,00	25.121,54
	TOTAL	258.696,57	317.925,83	0,00	576.622,40
ACTUACIÓN 3	IMPUESTOS	0,00	0,00	22.604,04	22.604,04
	MANTENIMIENTO	0,00	0,00	67.520,03	67.520,03
	COSTES INDIRECTOS	0	0	5.407	5.407
TOTAL	0	0	95.532	95.532	
ACTUACIÓN 4	REINVERSIÓN	0	0	290.495	290.495
	TOTAL	0	0	290.495	290.495
TOTAL POR AÑOS		317.925,83	317.925,83	386.026,69	

(cuadro con anualidad hasta el 2029)



5. Características de las viviendas.

Respecto a las características de las viviendas los límites serán:

- Permitir un programa mínimo de vivienda (en cuanto a superficie) según el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas
- Constituir una entidad edificatoria que permita una intervención arquitectónica integral.
- Precisar obras de rehabilitación.
- Estar libres de cargas y gravámenes que limiten o impidan la actuación.
- Acreditar la plena propiedad y/o el derecho de usufructo sobre el inmueble ofertado, pudiendo ser uno o varios los propietarios que concurran.
- No estar gravados con deudas por parte de la propiedad de tributos que graven su transmisión o posesión.

En cuanto al plazo, las obras deberán estar acabadas en un plazo máximo de 4 años, sin perjuicio de las actuaciones de reinversión.



ANEXO III

INSTRUCCIONES DE JUSTIFICACIÓN

Autorizada por Consejo de Gobierno con fecha 26 de mayo de 2021 la dotación de la transferencia específica en favor de URVIPEXSA, SA, por importe de 635.851,66 euros, la cobertura del importe total será imputada al proyecto de gasto 20210232 denominado "URVIPEXSA, SAU, Programa REHABITA", Fuente de financiación CAG0000001, dentro de la aplicación presupuestaria 160030000 G /261A/ 74308, con el siguiente desglose:

Anualidad 2021: 317.925,83 €

Anualidad 2022: 317.925,83 €

Los gastos derivados de esta transferencia deberán estar referidos al período comprendido entre la firma del presente convenio y el 31 de diciembre del año 2022.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto, con el objeto de proporcionar una mayor evidencia, seguimiento y verificación de la cuenta justificativa, cuya documentación debe ser objeto del necesario análisis y auditoría por la Administración regional y ante la necesidad de concretar aspectos tales como el modo de presentación de dicha cuenta justificativa, la memoria de actividades, las actuaciones, los eventos, los recursos humanos y materiales, cuantificados económicamente, la documentación en ficheros electrónicos y el cumplimiento de los requisitos de identificación, información y publicidad de la Junta de Extremadura, se establecen las presentes instrucciones de justificación que, con precisión y sistematización, serán de obligado cumplimiento para la entidad.

Primero. Justificación de los gastos y pagos realizados por la entidad.

Toda la documentación original justificativa (facturas, nóminas, TC de la Seguridad Social, acreditaciones de pago y demás documentación que resulte exigible de conformidad con la normativa aplicable) de los gastos y pagos realizados, deberá ser recabada y se deberá indicar el porcentaje de imputación del gasto al proyecto subvencionado.

En caso de imputación parcial, la misma deberá estar fijada previamente a la ejecución del gasto y constar suficientemente motivada en los documentos correspondientes del procedimiento de adquisición propio de URVIPEXSA, SA, y será custodiada, debidamente ordenada, clasificada y accesible, a la entera disponibilidad de cualquiera de las Administraciones Públicas con competencias en materia de seguimiento, control y justificación. Será obligación por parte de URVIPEXSA, SA, la conservación de la documentación durante un plazo de prescripción de obligaciones de pago de la Hacienda pública de Extremadura, conforme al contenido de la cláusula quinta del presente convenio.



1. Documentación justificativa a presentar por URVIPEXSA, SA.

Para la justificación de los gastos y pagos realizados, en lugar de la documentación en soporte original, se deberá presentar la siguiente:

A) Memoria económica y certificados:

La memoria económica, firmada y sellada en todas sus hojas por el representante legal de URVIPEXSA, SA, donde se especifiquen los gastos realizados y los pagos asociados, incluidos los pagos a la Tesorería de la Seguridad Social y los realizados a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, administración autonómica, ordenados conforme a la naturaleza del gasto. Dicha memoria se remitirá a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda.

Dicha memoria económica contendrá un certificado del representante legal de la entidad, conforme al modelo que se acompaña al presente anexo, y un cuadro resumen de la cuenta justificativa, entendida como operación de pago, con identificación de los gastos según su naturaleza.

Adicionalmente al cuadro resumen, y después de éste, se relacionarán los gastos y pagos de forma pormenorizada, a excepción de los costes indirectos, cuya inclusión no será necesaria.

En el caso de que las redacciones de proyectos, direcciones de obras y todo lo referente a seguridad y salud fueran asumidos total o parcialmente por el personal de URVIPEXSA, se aportará certificado en el que se haga constar que es el personal necesario para la realización de las actuaciones contempladas en la misma.

Del mismo modo, para dejar evidencia suficiente de estos costes de personal, se aportarán los documentos acreditativos del trabajo realizado, individualizado por cada trabajador imputado a la transferencia y porcentaje de participación en la misma, firmados por el trabajador y el Director Gerente de la Sociedad.

Los costes de personal serán imputables, siempre y cuando las personas desempeñen un papel directo y clave en el proyecto.

La selección de personal nuevo que se contrate para la prestación de sus servicios a esta transferencia específica, se realizará bajo los principios de objetividad, transparencia, igualdad de oportunidades y no discriminación y se ajustará a lo establecido en la normativa laboral vigente.



B) Memoria técnica anual y final:

Se deberá presentar una memoria técnica, donde se describan las actuaciones realizadas, junto con el desglose por actividades y sus costes, la cual deberá contener una relación pormenorizada de las actividades y eventos realizados, los objetivos que se persiguen con ellos y los listados de ponentes y empresas participantes, con el dossier fotográfico que incluya la publicidad de cada uno de ellos.

La memoria técnica deberá presentarse antes del 31 de marzo del año posterior de conformidad con lo establecido en el convenio.

2. Formas de pago:

Los pagos pueden ser acreditados mediante, al menos, una de las formas que se indican a continuación:

- Adeudo bancario nominativo, que refleje el importe del documento de gasto.
- Transferencia bancaria nominativa, con validación mecánica que refleje el importe del documento de gasto.
- Certificado del banco firmado y sellado, en el que se detalle que dicha factura ha sido efectivamente pagada.
- Cheque bancario nominativo, acompañado de su correspondiente extracto bancario. El importe reflejado en el documento bancario deberá coincidir con el importe indicado en el documento de gasto.
- Extracto bancario nominativo (telefónica, etc.), donde se refleje el importe del documento de gasto.
- Pago nominativo realizado por Internet, donde se indique que el pago ha sido realizado. El importe reflejado en el documento bancario deberá coincidir con el importe indicado en el documento de gasto.
- Para documentos de gasto con importe inferior a 600 €, y siempre que estén referidos a la compra de pequeño material fungible, gastos de bolsillo, etc., recibí del proveedor en el que se indique que dicho documento de gasto (factura, ticket, etc) ha sido efectivamente pagado.
- Cualquier otro medio probatorio del pago, válido en derecho.



En el caso de que el importe reflejado en el documento bancario no coincida con el importe del documento de gasto (pago agrupado), se deberá remitir un desglose de los pagos efectuados donde pueda identificarse el documento de gasto en cuestión. Dicho desglose deberá estar sellado por el banco. (La suma del desglose bancario deberá coincidir con el importe reflejado en el pago agrupado).

Los gastos de salarios se realizarán de acuerdo con la normativa en materia de cotizaciones a la Seguridad Social, de conformidad con los grupos de cotización que correspondan y de retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En las hojas de liquidación de dietas y desplazamientos, se deberá especificar con claridad y precisión el objeto o la realización de la/s actividad/es que motiva/n la realización de los mismos.

3. Facturas:

Los gastos se deben justificar con facturas oficiales, así como documentos de contabilidad y apoyo con valor probatorio equivalente. En todo caso, las facturas deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Una vez realizado el servicio o suministro o entregada la obra correspondiente, para que la factura emitida pueda ser conformada por el responsable de la entidad, ha de reunir siempre los siguientes requisitos:

- Ha de ser emitida a favor de la entidad que ha contratado el servicio, el suministro o la obra.
- El NIF de la entidad contratante.
- El nombre de la empresa y NIF.
- Fecha.
- Número de factura.
- Identificación del objeto de la factura claramente asociado a la actividad de que se trate.
- Detalle de si el IVA está incluido o fraccionado.
- Cada factura ha de ser original y, antes de proceder a conformarla, ha de comprobarse que el importe de la misma es correcto.



Segundo. Cumplimiento de los requisitos de identificación, información y publicidad de la Junta de Extremadura.

Deberán cumplirse los requisitos 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.

Finalmente, URVIPEXSA, SA, informará a todas las partes implicadas en la ejecución del proyecto, del origen de la financiación del Programa, dejando evidencia documental al respecto.



MODELO

CERTIFICADO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD

(X Justificación)

D. _____, con DNI n.º _____, en calidad de representante legal de URVIPEXSA, SA, con CIF xxxxxxxxxx, certifica:

Que los gastos indicados se corresponden con las actividades recogidas en el convenio de la transferencia económica a favor de URVIPEXSA, SA, financiado con fondos de la Comunidad Autónoma de Extremadura en el ejercicio.

Que la relación de los importes que se detallan, firmada por el representante legal de URVIPEXSA, SA, se encuentran efectivamente pagados y que los documentos necesarios para llevar a cabo de forma adecuada las distintas actuaciones, a que se refieren dichos importes, se encuentran en poder de URVIPEXSA, SA, a disposición de la Consejería, así como de los órganos de fiscalización y control financiero.

Que se han llevado a cabo las actuaciones de acuerdo con las normas nacionales y comunitarias establecidas al efecto. Todas las actuaciones, actividades, eventos, congresos, certámenes, etc., cumplen con los requisitos de identificación, información y publicidad 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 para que así conste, firmo el presente certificado.

En _____ a ____ de _____ de 20__ .

El Director Gerente de URVIPEXSA, SA.

Fdo. _____

**ANEXO IV****MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN DE USUFRUCTO****REUNIDOS**

DE UNA PARTE: D. Antonio Javier García Carrasco, con N.I.F. 80055131-C, y domicilio a estos efectos en Plaza Obispo Galarza, n.º 3, de Cáceres.

Y DE OTRA PARTE: D.con N.I.F.y domicilio a estos efectos en

INTERVIENEN

El primero, en calidad de Director Gerente de URVIPEXSA, SA, con C.I.F. A-10049799, inscrita en el Registro Mercantil de Cáceres al Tomo 553, Libro 381, Folio 191, Hoja CC-871, inscripción 34ª y domiciliada en Cáceres, Plaza Obispo Galarza, n.º 3, con facultades para suscribir el presente contrato en virtud de apoderamiento conferido por el Consejo de Administración de la sociedad en sesión celebrada el día 9 de julio de 2018, (formalizado en escritura pública de fecha 28 de julio de 2020, otorgada ante el Notario D. Gonzalo Fernández Pugnaire a su número de protocolo 878).

Y el segundo, en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato, y a tal efecto,

EXPONEN

I. Que la sociedad URVIPEXSA, SA, adscrita a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura, está desarrollando el "Programa Piloto REHABITA", regulado en Convenio....., por el cual los propietarios de viviendas vacías, sitas en los términos municipales de, ponen las mismas a disposición de la sociedad URVIPEXSA,S.A. por un periodo mínimo de, para su rehabilitación por la sociedad y destino a vivienda en alquiler.

II. Que D.....es propietario en pleno dominio de la siguiente finca:

"....."(Descripción registral).

Inscripción. -

Título. -



Cargas. -

Referencia catastral. -

La referida vivienda se encuentra libre de ocupantes que lo sean por cualquier título.

III. Que es de interés de D.....ceder el usufructo de la vivienda descrita en el Expositivo anterior para su rehabilitación por URVIPEXSA, SA, y posterior destino a vivienda en alquiler.

Con base a lo anterior, ambas partes otorgan Contrato de Usufructo con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera: Objeto

D.....(en adelante NUDO PROPIETARIO), cede el derecho de usufructo temporal de la finca descrita en el Expositivo II a la sociedad URVIPEXSA, SA, (en adelante USUFRUCTUARIA), con cuantos anejos, servicios y servidumbres le sean inherentes, en concepto de libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

Quedan expresamente excluidos de esta cesión de usufructo los garajes y trasteros anejos a la finca descrita, en caso de que los hubiera.

Segunda: Inventario

El estado físico de la vivienda, así como el inventario deson los que constan en el informe técnico que se adjunta como ANEXO I.

Tercera: Plazo

El plazo de cesión del usufructo de la finca es de

No obstante, ambas partes acuerdan que el inicio del cómputo del plazo quede diferido hasta el día de la firma de la escritura pública de constitución del derecho de usufructo.

Cuarta: Precio

El precio de la cesión del usufructo será abonado por la Usufructuaria en especie, asumiendo la misma el coste de las obras de rehabilitación, a cuyo efecto.....(habrá que estar al caso concreto, en función del coste de la rehabilitación que precise la vivienda).

Quinta: Fianza

El nudo propietario releva expresamente a la Usufructuaria de la obligación de prestar fianza establecida en el artículo 491.2 del Código Civil.

**Sexta: Derechos y obligaciones de las partes.**

USUFRUCTUARIA

DERECHOS.-

- Disponer de la plena posesión de la finca descrita en el Expositivo II desde el momento de la firma de la correspondiente escritura.
- Ejecutar las obras de rehabilitación, que sean necesarias, para poner en valor el inmueble objeto de usufructo, en los términos previstos en la Memoria Técnica, (.....), que se adjunta como ANEXO II.
- Utilizar la finca ya rehabilitada para los fines propios del programa ".....", en concreto, explotarla en régimen de arrendamiento, sin más límites que los temporales derivados del plazo por el que se constituye el derecho de usufructo.

OBLIGACIONES

Con la firma de la escritura de constitución del usufructo, la usufructuaria queda obligada a:

- Ejecutar las obras de rehabilitación en la finca descrita en el Expositivo II, en los términos previstos en la Memoria adjunta, y conforme al proyecto redactado al efecto.
- Cuidar del bien usufructuado con la diligencia exigible.
- Realizar las obras de mantenimiento y conservación ordinarias que la finca precise mientras dure el usufructo.
- Ejecutar las obras de reparación extraordinarias que, en su caso, precise la finca como consecuencia de circunstancias producidas después de la finalización de las obras de rehabilitación. El importe de estas obras, en cuanto las mismas no se deban a defectos de edificación o no estuviesen cubiertas por algún tipo de seguro, podrá serle exigido al propietario en la fecha de extinción del usufructo.
- Pagar las cargas e impuestos que graven el uso del inmueble a partir de la formalización de la escritura pública de constitución del usufructo.
- Suscribir y hacer frente a los seguros que resulten obligados tanto para la ejecución de obras de rehabilitación como para la posesión y explotación de la finca.
- Comunicar al propietario cualquier acto de tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad.



- Devolver el bien, objeto de usufructo, en la fecha de su extinción.

NUDO PROPIETARIO

DERECHOS

- Las facultades dominicales inherentes a su derecho, con exclusión de cualquiera que pueda perjudicar el derecho de usufructo.

OBLIGACIONES

- Pagar las cargas e impuestos vinculados a la propiedad de la finca, salvo el Impuesto de bienes inmuebles que será satisfecho por la usufructuaria
- Asumir al final del usufructo el pago correspondiente a las reparaciones extraordinarias que la usufructuaria acometiese en la finca ya rehabilitada, como consecuencia de circunstancias que no guarden relación con la ejecución de dichas obras de rehabilitación.

Séptima: Extinción y rendición de cuentas.

El usufructo se extinguirá por transcurso del plazo pactado y por las causas previstas legalmente.

A la extinción del derecho de usufructo, por transcurso del plazo, URVIPEXSA elaborará un informe técnico que presentará al propietario, el cual comprenderá:

- Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.
- Coste de la rehabilitación realizada en su día.
- Coste de las reparaciones ordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- Coste de las reparaciones extraordinarias efectuadas durante el tiempo de vigencia del usufructo.
- Estado y valoración del inmueble en la fecha de la extinción del derecho de usufructo.

Los desperfectos que pudiese presentar el inmueble, como consecuencia de su utilización por parte del usufructuario, durante el tiempo de duración del usufructo, consecuencia de su uso normal o de cualquier otra causa, excluida las producidas por dolo o grave negligencia, se compensarán con las mejoras realizadas. En ningún caso podrá el usufructuario exigir del propietario el importe de las mejoras realizadas ni ejercer el derecho de retención por esta causa o por el aumento de valor del bien usufructuado.



Extinción anticipada del usufructo

El propietario podrá instar la resolución anticipada del derecho de usufructo cuando haya transcurrido, como mínimo, la mitad del plazo de duración pactado, mediante comunicación fehaciente dirigida a URVIPEXSA, SA, con un mes de antelación.

En este caso, la resolución producirá efectos una vez se extinga el contrato de arrendamiento que estuviera vigente, bien por transcurso del plazo, o bien por cualquier otra causa, de conformidad con la normativa de arrendamientos urbanos.

Si se instase la resolución anticipada del contrato, el propietario deberá indemnizar a URVIPEXSA, SA, por el importe total del déficit que presente el Plan de Rehabilitación y Explotación de la Vivienda, en el momento en que produzca efectos la resolución.

Para ello URVIPEXSA, SA, practicará al propietario una liquidación que consistirá en la diferencia entre el coste de la inversión realizada y el importe de las rentas percibidas por la sociedad durante el plazo de explotación de la vivienda.

- Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.
- Coste de la rehabilitación realizada en su día.

En ambos casos, URVIPEXSA, SA, pondrá a disposición del propietario la vivienda vacía, con las instalaciones y bienes, inventariados en el informe técnico que se adjunta como ANEXO del contrato.

Octava: Escritura pública.

La firma de la escritura pública comportará la entrada de la USUFRUCTARIA en la posesión de la finca objeto de usufructo.

Cuantos gastos y tributos se deriven de la misma serán satisfechos por la usufructuaria.

Novena: Domicilio a efectos de notificación.

Ambas partes designan como domicilio, a efectos de notificaciones, el indicado en el encabezamiento de este contrato.

Para la debida constancia de todo lo convenido, y en prueba de conformidad y aceptación, se firma este contrato por duplicado ejemplar, en lugar y fecha "ut supra".

Por URVIPEXSA, SA,

ANTONIO JAVIER GARCÍA CARRASCO

El Propietario,

Fdo.