



*RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2022, de la Secretaría General, por la que se da publicidad a la primera Adenda 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. (2022062701)*

Habiéndose firmado el día 30 de agosto de 2022, la primera Adenda 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 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 de la adenda que figura como anexo de la presente resolución.

Mérida, 7 de septiembre de 2022.

La Secretaria General,  
PA, Resolución de 01/03/2021,  
DOE n.º 43, de 4 de marzo de 2021,  
La Jefa de Servicio de Legislación y  
Documentación,

M.ª MERCEDES ARGUETA MILLÁN



PRIMERA ADENDA AL 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 ALCONÉJAR, GUAREÑA, MADROÑERA, OLIVENZA Y OTROS.

Mérida, 30 de agosto de 2022.

REUNIDOS

De una parte, D.<sup>a</sup> 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 atribuye 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, previa autorización del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura en fecha 28 de julio de 2022.

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, con facultades para suscribir el presente documento, en virtud de apoderamiento conferido por el Consejo de Administración de la sociedad en sesión celebrada el día 9 de julio de 2020 (formalizado en escritura pública de 28 de julio de 2020, otorgada ante el notario D Gonzalo Fernández Pugnaire 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

**Primero.** Con fecha 23 de julio de 2021 se suscribe por parte de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda 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 Alconéjar, Guareña, Madroñera, Olivenza y otros. (DOE n.º 146, de 30 de julio de 2021).

**Segundo.** El convenio tenía 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.

**Tercero.** La financiación de las actuaciones se articuló 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

**Cuarto.** De conformidad con la cláusula segunda del convenio 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.

**Quinto.** Mediante publicación en el DOE número 147, de 2 de agosto de 2021, se anunció una primera convocatoria para la selección de inmuebles, en los municipios reseñados, dentro del programa piloto "REHABITA", en la cual, previa tramitación del procedimiento previsto en la misma, resultaron seleccionadas 8 actuaciones. Una vez elaborado el informe de viabilidad por el departamento técnico de la sociedad y, previa aceptación, en su caso, por el ofertante, sola una actuación ha permitido la constitución del derecho de usufructo.

Por ello, quedando crédito disponible en el momento de resolver la primera convocatoria, y con el fin de dar cumplimiento a los objetivos del programa REHABITA se considera necesario proceder a una nueva convocatoria para la selección de nuevos inmuebles, en los mismos municipios, hasta el agotamiento total del crédito

El segundo pago de la anualidad 2021 (158.962,92 €) no se ha abonado debido al retraso que acumula la ejecución del Convenio, lo que conlleva que la dotación económica actual para la anualidad 2022 sea de 476.888,75 € (317.925,83 € previstos inicialmente para 2022 y 158.962,92 € correspondientes al segundo pago de 2021)

No obstante, la única actuación de la primera convocatoria, cuyas obras de rehabilitación procede acometer, conforme al proyecto redactado al efecto, está pendiente de que se tramite el preceptivo procedimiento de contratación de obras, conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, lo que hace prever que no se pueda ejecutar la totalidad del crédito para la presente anualidad.

**Sexto.** Asimismo el alquiler de vivienda, al tratarse de una prestación de servicio exenta de IVA y, por tanto, no originar derecho a deducción según lo establecido en el Punto 1 del Artículo 94 de la Ley 37/92 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, el IVA que Urvipexsa deba pagar a terceros por sus servicios no es deducible, por lo que, se considerará como un coste más de los gastos objeto de justificación. De tal forma que en los costes incurridos en el Programa



Rehabita que soporten un IVA no deducible dicho I.V.A se adicionará a los mismos, no obstante, en los costes incurridos cuyo IVA sea deducible, el mismo, no será considerado gasto justificable”

Cuando se formalizó el convenio no se tuvo en cuenta que el IVA soportado en los gastos (notaría, registro, proyectos y direcciones facultativas no realizadas por personal de la sociedad, certificaciones de obra, etc.) no es deducible en aquellas actuaciones en las cual se logre formalizar el usufructo con el propietario de la vivienda, ello supone que es un gasto más que debe ser considerado como gasto justificable. Por otro lado, en aquellos gastos (anteproyectos por ejemplo) de actuaciones que no han llegado a buen término por no haber resultado viables, el IVA soportado es deducible, y por tanto, no será considerado como gasto.

**Séptimo.** La Cláusula Décima del Convenio establece que se podrá modificar el mismo a iniciativa motivada de cualquiera de las partes y previo acuerdo unánime de la Comisión de Seguimiento, con los mismos requisitos y procedimientos seguidos para su formalización.

**Octavo.** A la vista de los antecedentes que han quedado expuestos en los apartados Quinto y Sexto, la Comisión de Seguimiento, como se recoge en el acta de su reunión, de fecha 27 de mayo de 2022, acuerda por unanimidad de sus miembros:

“...la ampliación de plazo y reajuste de anualidades mediante el procedimiento previsto en la cláusula décima del mismo...”

Igualmente, en sesión celebrada el día 22 de junio de 2022 se acuerda por unanimidad de los miembros de la Comisión de Seguimiento, proponer la modificación de la cláusula segunda, apartado 5.1, del Convenio relativa a los a los costes justificativos en los siguientes términos:

Donde dice:

“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.”

Debe decir:

“Valor estimado del contrato de las obras de reforma necesarias, considerando: 13%, en concepto de gastos generales de la empresa, fiscales (IVA no deducible incluido), control de riesgos laborales y otros que incidan en el coste de las obras y 6% en concepto de beneficio industrial del contratista.”

**Noveno.** Ambas partes entienden adecuado modificar el convenio para adecuar su contenido a lo dispuesto anteriormente.



## CLÁUSULAS

### **Primera. Objeto.**

El objeto de la presente Adenda es la modificación del Convenio suscrito con fecha 23 de julio de 2021 por parte de la Consejería de Movilidad, Vivienda y Transporte mediante 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. (DOE n.º 146, de 30 de julio de 2021).

### **Segunda. Modificación de la cláusula segunda del convenio.**

Se modifica el apartado III. 5.1 b) de la cláusula segunda del convenio, relativo al proyecto de obra y de explotación y amortización, quedando redactado en los siguientes términos:

"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 no deducible incluido), 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”.

**Tercera. Modificación de la cláusula tercera del convenio.**

Se modifica la cláusula tercera del convenio, relativa a la financiación, en concreto, se procede al reajuste de las anualidades previstas, con la siguiente redacción:

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, 2022 y 2023 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	158.962,92 €	160030000G/261A/74308	20210232
2022	0 €		
2023	476.888,74 €	160030000G/261A/74308	20210232

Es objeto de modificación el Anexo I y II, del convenio que queda íntegramente sustituido por el anexo incorporado a la presente adenda

**Cuarta. Modificación de la cláusula cuarta del convenio.**

Se modifica la cláusula cuarta relativa al pago y justificación, a la que se le da una nueva redacción con el siguiente tenor literal:

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.

El abono y justificación de la transferencia específica para el ejercicio 2023, por importe de cuatrocientos setenta y seis mil ochocientos ochenta y ocho con setenta y cuatro céntimos de euros (476.888,74 €), se realizará de la siguiente forma:

- Un primer pago por importe de 238.444,37 € a la justificación del importe total del pago de la anualidad 2021.
- Un segundo pago por importe de 238.444,37 € a la justificación del importe total del primer pago de la anualidad 2023.

La justificación del segundo pago de 2023 se realizará antes del 31 de marzo de 2024.

#### **Quinta. Efectos de la adenda.**

La presente adenda tendrá efectos desde su firma por ambas partes. Será publicada en el Diario Oficial de Extremadura.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman la presente adenda en duplicado ejemplar y a un solo efecto en la fecha y lugar mencionados en el encabezamiento.

La Consejera de Movilidad, Transporte y  
Vivienda,  
LEIRE IGLESIAS SANTIAGO

El 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.

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:

<b>CUADRO DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO</b>					
<b>ACTUACIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023-2038</b>
<b>ACTUACIÓN 1</b>	<b>SELECCIÓN DE INMUEBLES Y REDACCIÓN DEL PREV</b>				
	Nº de Actuaciones a desarrollar	Nº	Nº	Nº	Nº
	Apertura del plazo pres. solicit.	Fecha	Fecha	-	Fecha
	Solicitud incorporación inmueble.	Nº	Nº	-	Nº
	Criterios selección inmuebles	Fecha	Fecha	-	Fecha
	Reunión Comisión Valoración.	Fecha	Fecha	-	Fecha
<b>ACTUACIÓN 2</b>	<b>CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO Y OBRAS</b>				
	Firma de contrato de usufructo.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Escritura pública	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Licitación de proyecto.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Redacción de proyecto.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Visado de proyecto.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Redacción memoria valorada.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Solicitud de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Concesión de licencia.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Licitación de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Acta de inicio de las obras.	Id y Fecha	Id y Fecha	-	Id y Fecha
	Recepción de las obras.	-	Id y Fecha	Id y Fecha	Id y Fecha
<b>ACTUACIÓN 3</b>	<b>ALQUILER DE VIVIENDAS REHABILITADAS</b>				
	Contrato de alquiler de las viviendas	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Rescisión del contrato de alquiler	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
<b>ACTUACIÓN 4</b>	<b>REINVERSIÓN</b>				
	Nº de Actuaciones a desarrollar	-	-	Nº	Nº
	Apertura del plazo pres. solicit.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Solicitud incorporación inmueble.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Criterios selección inmuebles	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Reunión Comisión Valoración.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Firma de contrato de usufructo.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Escritura pública	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Licitación de proyecto.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Redacción de proyecto.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Visado de proyecto.	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Redacción memoria valorada.	-	-	Id y Fecha	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 viviendas	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha
	Rescisión del contrato de alquiler	-	-	Id y Fecha	Id y Fecha

**ANEXO II****MEMORIA ECONÓMICA****1. Cuestiones generales.**

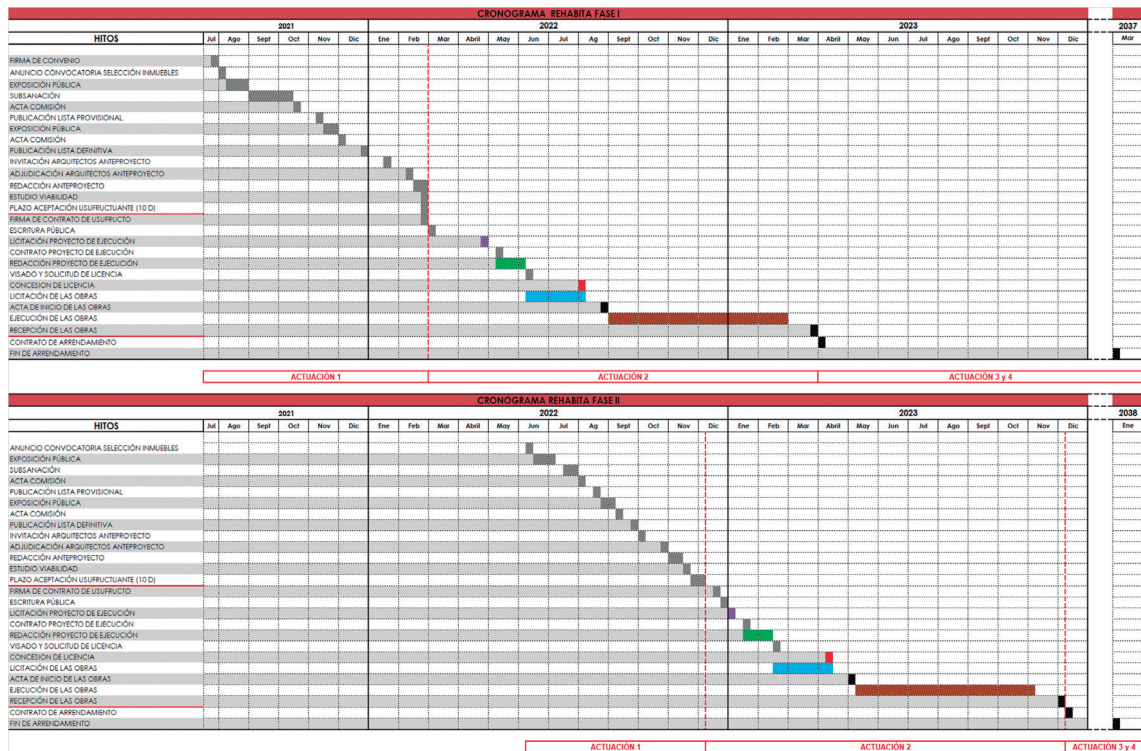
El Programa "REHABITA" consiste en la puesta en uso de viviendas deshabitadas en Extremadura que precisen de rehabilitación previa. Para conseguir ese objetivo se pretende que el dueño de la vivienda ceda su usufructo durante un período de tiempo determinado a URVIPEXSA, SA. Ésta rehabilitará la vivienda, asumiendo todos sus gastos: obras de reforma, honorarios profesionales, licencias, IBI, IVA, 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 se refleja de manera pormenorizada en el siguiente cronograma. Como se puede ver, se han distinguido dos Fases: La primera es la correspondiente a la primera convocatoria pública realizada en agosto de 2021 de la que al final se ha podido culminar una sola actuación de 4 viviendas en Olivenza y la segunda se corresponderá con la siguiente convocatoria que se hará de manera inmediata. Para esta Fase II se han previsto un total de 6 actuaciones de viviendas unifamiliares.



#### 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.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Costes indirectos.

Todos estos costes con el IVA incluido.



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.

Todos estos costes con el IVA incluido.

Para el cálculo del coste total se ha considerado una actuación tipo para la Fase II y para la Fase I los costes ya obtenidos de la redacción del anteproyecto con valoración ya presentado. 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.

En la Fase II, el desglose de los costes destinados a las obras tomando como referencia una vivienda tipo son:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO VIVIENDA TIPO		
01	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	2.820,50
02	SANEAMIENTO	888,40
03	ESTRUCTURAS	1.625,13
04	ALBAÑILERÍA	7.222,80
05	CUBIERTA	2.347,41
06	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	2.455,75
07	SOLIDOS Y ALICATADOS	3.871,42
08	REVESTIMIENTOS CONTINUOS	3.286,37
09	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y AP. SANITARIOS	1.722,64
10	INSTALACIÓN ELECTRICA	1.253,16
11	INSTALACIONES ESPECIALES	2.556,87
12	CARPINTERÍA DE MADERA	827,01
13	CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA	1.874,32
14	VIDRIOS	472,09
15	PINTURAS	751,17
16	VARIOS	516,43
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	819,79
18	SEGURIDAD Y SALUD	801,73
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>36.114,00</b>
Gastos generales + Beneficio industrial (19%)		19,00% 6.861,66
<b>Suma</b>		<b>42.976,85</b>





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 de 15 años (1 año de gestiones y obras y 14 en alquiler).

Los costes totales de cada una de las fases se desglosan según los cuadros siguientes, en los que se distinguen costes inmediatos y diferidos.

## Fase I

		COSTES FASE I (1 ACT. 4 VIV.)	
		BASE IMPONIBLE	IVA INCLUIDO
AÑOS DE USUFRUCTO	15	IVA rehabilitación	10%
Años DE	14	IVA resto	21%
<b>COSTES INMEDIATOS</b>			
<b>1. REHABILITACIÓN</b>			
1 IMPORTE DE LAS OBRAS A REALIZAR (Según Anteproyecto)		162.521,40	178.773,54
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>162.521,40</b>	<b>178.773,54</b>
<b>2. HONORARIOS</b>			
1 HONORARIOS ANTEPROYECTOS		13.080,00	15.826,80
2 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN		5.900,00	7.139,00
3 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA LA DIRECCIÓN OBRAS		5.162,44	6.246,56
4 HONORARIOS DE ARQUITECTO TÉCNICO PARA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS		5.162,44	6.246,56
5 HONORARIOS DE SEGURIDAD Y SALUD		1.837,50	2.223,38
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>31.142,39</b>	<b>37.682,29</b>
<b>3. NOTARÍA Y REGISTRO</b>			
1 GASTOS DE NOTARÍA		1.950,00	2.359,50
2 GASTOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD		1.720,36	2.081,64
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.670,36</b>	<b>4.441,14</b>
<b>4. IMPUESTOS Y TASAS INMEDIATOS</b>			
1 IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES		1.454,00	1.454,00
2 LICENCIA DE OBRAS		5.462,90	5.462,90
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>6.916,90</b>	<b>6.916,90</b>
<b>5. COSTES INDIRECTOS</b>			
1 COSTES INDIRECTOS (6%)		12.255,06	13.668,83
	<b>TOTAL COSTES INMEDIATOS</b>	<b>216.506,12</b>	<b>241.482,70</b>
<b>COSTES DIFERIDOS</b>			
<b>6. IMPUESTOS Y TASAS DIFERIDOS</b>			
1 TASAS MUNICIPALES		3.600,00	3.600,00
2 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES		8.000,00	8.000,00
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>11.600,00</b>	<b>11.600,00</b>
<b>7. MANTENIMIENTO</b>			
1 GASTOS DE MANTENIMIENTO		20.000,00	24.200,00
2 SEGURO DEL HOGAR		7.000,00	7.000,00
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>27.000,00</b>	<b>31.200,00</b>
<b>8. COSTES INDIRECTOS</b>			
1 COSTES INDIRECTOS (6%)		2.316,00	2.568,00
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.316,00</b>	<b>2.568,00</b>
	<b>TOTAL COSTES DIFERIDOS</b>	<b>40.916,00</b>	<b>45.368,00</b>



Fase II



COSTES FASE II (6 ACT. 6 VIV.)

AÑOS DE USUFRUCTO 15  
Años DE 14

IVA rehabilitación 10%  
IVA resto 21%

COSTES INMEDIATOS

1. REHABILITACIÓN

	BASE IMPONIBLE	IVA INCLUIDO
1 IMPORTE DE LAS OBRAS A REALIZAR (Según Anteproyecto)	257.857,22	283.642,94
<b>SUBTOTAL</b>	<b>257.857,22</b>	<b>283.642,94</b>

2. HONORARIOS

1 HONORARIOS ANTEPROYECTOS	6.825,63	8.259,01
2 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN	19.111,77	23.125,24
3 HONORARIOS DE ARQUITECTO PARA LA DIRECCIÓN OBRAS	8.190,76	9.910,82
4 HONORARIOS DE ARQUITECTO TÉCNICO PARA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS	8.190,76	9.910,82
5 HONORARIOS DE SEGURIDAD Y SALUD	11.025,00	13.340,25
<b>SUBTOTAL</b>	<b>53.343,92</b>	<b>64.546,14</b>

3. NOTARÍA Y REGISTRO

1 GASTOS DE NOTARÍA	2.715,40	3.285,64
2 GASTOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	2.400,00	2.904,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>5.115,40</b>	<b>6.189,64</b>

4. IMPUESTOS Y TASAS INMEDIATOS

1 IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES	9.000,00	9.000,00
2 LICENCIA DE OBRAS	8.667,47	8.667,47
<b>SUBTOTAL</b>	<b>17.667,47</b>	<b>17.667,47</b>

5. COSTES INDIRECTOS

1 COSTES INDIRECTOS (6%)	20.039,04	22.322,77
--------------------------	-----------	-----------

**TOTAL COSTES INMEDIATOS 354.023,05 394.368,96**

COSTES DIFERIDOS

6. IMPUESTOS Y TASAS DIFERIDOS

1 TASAS MUNICIPALES	5.400,00	5.400,00
2 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	12.000,00	12.000,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>17.400,00</b>	<b>17.400,00</b>

7. MANTENIMIENTO

1 GASTOS DE MANTENIMIENTO	30.000,00	36.300,00
2 SEGURO DEL HOGAR	10.500,00	10.500,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>40.500,00</b>	<b>46.800,00</b>

8. COSTES INDIRECTOS

1 COSTES INDIRECTOS (6%)	3.474,00	3.852,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.474,00</b>	<b>3.852,00</b>

**TOTAL COSTES DIFERIDOS 61.374,00 68.052,00**

**TOTAL GENERAL 415.397,05 462.420,96**







DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR ACTUACIONES Y POR AÑOS						
ACTUACIONES	CONCEPTOS	2021	2022	2023	2023-2038	TOTALES
ACTUACIÓN 1	REDACCIÓN ANTEPROYECTOS	0	24.086	0	0	24.086
	GESTIÓN	0	1.445	0	0	
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>25.531</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.531</b>
ACTUACIÓN 2	REHABILITACIÓN	0	119.182	343.234	0	462.416
	Honorarios Proyecto	0	7.139	23.125	0	30.264
	Honorarios dirección	0	3.644	12.514	0	16.157
	Honorarios ejecución	0	3.644	12.514	0	16.157
	Seguridad y salud	0	1.297	14.267	0	15.564
	NOTARIA Y REGISTRO	0	4.441	6.190	0	10.631
	IMPUESTOS Y TASAS	0	6.917	17.667	0	24.584
	GESTIÓN	0	8.776	25.771	0	34.546
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>155.040</b>	<b>455.281</b>	<b>0</b>	<b>610.321</b>
ACTUACIÓN 3	IMPUESTOS	0	0	0	29.000	29.000
	MANTENIMIENTO	0	0	0	78.000	78.000
	GESTIÓN	0	0	0	6.420	6.420
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113.420</b>	<b>113.420</b>
ACTUACIÓN 4	REINVERSIÓN	0	0	0	635.852	635.852
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>635.852</b>	<b>635.852</b>
<b>TOTAL POR AÑOS</b>		<b>0</b>	<b>180.571</b>	<b>455.281</b>	<b>749.272</b>	<b>0</b>

## 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 concurren.
- 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.