

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO 162/1999, de 14 de septiembre, por el que se regulan las ayudas y subvenciones para la adquisición, adjudicación y promoción, rehabilitación y autopromoción de viviendas y la promoción pública de viviendas, en el marco del Plan Regional de Viviendas 1999-2003.

La Junta de Extremadura tiene diseñada una política de viviendas, que se ha ido plasmando desde el año 1989 en sucesivos Decretos que inicialmente constituían una colaboración con las ayudas que la Administración General establecía para la adquisición y disfrute de una vivienda. Así, el Decreto de la Consejería de Obras Públicas 47/1989 regulaba ayudas para esta actividad, cuya concesión se condicionaba a las reguladas por el Ministerio de Obras Públicas en su Real Decreto 224/1989, de ayudas a la financiación para la adquisición de viviendas.

Lo mismo ha ocurrido durante la vigencia del Plan de Vivienda 1992-1995, que ha servido de indicador de aquellas figuras que iban a encontrar una mejor acogida por parte del cliente extremeño y que se encontraban fundamentalmente en el Régimen Especial de V.P.O. y en la rehabilitación de edificios y viviendas. Durante este periodo la Consejería ya estableció ayudas propias e independientes de las dictadas por el Ministerio y que quedaron reflejadas en el Decreto 49/1992 que complementaban a la ayudas de carácter nacional, con cantidades que ya llegaron a ser importantes para permitir el acceso a viviendas de V.P.O.

Es a partir de estos momentos cuando la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de la importancia que el tema de financiación complementaria adquiere, acomete con amplitud la diversificación de las ayudas y la mejora de las mismas.

En el año 1996 y fruto de la voluntad de la Junta surgen las ayudas a la autopromoción de viviendas que ha constituido uno de los pilares básicos de la actuación de materia de vivienda de la Comunidad Autónoma y ha permitido que las ayudas públicas de una manera amplia lleguen a todos los rincones de nuestra geografía, fundamentalmente de sociología más rural y que estaban percibiendo en menor medida las ayudas que hasta ese momento permanecían vigentes.

Después de tres años de aplicación del programa de Autopromoción de viviendas, se han introducido cambios en el mismo y se hace preciso matizar algunas de las situaciones.

Es en ese mismo año y en el siguiente cuando se trata de conseguir una mayor adaptación a las necesidades reales de los demandantes de este tipo de ayudas y a su vez una mayor agilidad administrativa. Para ello se diversifican las ayudas establecidas y se mejoran las mismas para que abarquen de la forma más amplia posible a las actuaciones de rehabilitación, así como se introducen ayudas para jóvenes que acceden por primera vez a la vivienda. Con toda la variada casuística que la materia de rehabilitación requiere, así como con un afán de perfeccionamiento de la normativa existente, hemos llegado al momento actual, con una legislación prolija en esta materia, reflejada en cuatro decretos fundamentales y varias órdenes de desarrollo.

Es por tanto momento adecuado para compendiar todas las ayudas y actuaciones que la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes dispone en materia de vivienda fundiéndolas en un solo cuerpo legislativo, que se transforme en un Plan Regional de Ayudas a la Vivienda, y a su vez haga más comprensible el mismo y facilite su manejo por el usuario, sin perjuicio de las oportunas ordenes de desarrollo. Por ello, se incorporan al Plan Regional las ayudas establecidas por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, viniendo a complementar las ayudas autonómicas.

Asimismo, se hace igualmente imprescindible adaptar e incluso suplir las ayudas de la nueva normativa estatal, reguladas por el Ministerio de Fomento en su Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, para un Plan de Viviendas 1998-2001, ya que ésta elimina gran parte de las subvenciones establecidas en la anterior legislación y por lo tanto obliga a que los recursos de la Comunidad Autónoma se concentren, aún más, en aquellas figuras que constituyen objetos prioritarios para la misma, tratando de dar una mayor racionalidad a las ayudas en función de la disponibilidad presupuestaria.

Por último se aprovecha la ocasión para aclarar, puntualizar o corregir aquellos puntos que han resultado problemáticos en su interpretación a la hora de llevar la legislación existente a la práctica.

En esencia, las ayudas a la rehabilitación y las de jóvenes, continúan con la misma sistemática que ya existían para el anterior periodo y las principales modificaciones se establecen para las nuevas adquisiciones de V.P.O., donde se hace especial hincapié en las ayudas a régimen especial, con el ánimo de preservar la facultad de estos compradores, de que el desembolso inicial que tengan que realizar para la adquisición de la vivienda sea lo mínimo posible.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 14 de septiembre de 1999

D I S P O N G O

CAPITULO PRELIMINAR

ARTICULO 1.º - Contenido del Plan de Vivienda

1.º - En el ámbito de aplicación del presente Decreto se entiende, como objeto del Plan de Vivienda de la Junta de Extremadura, las siguientes figuras de actuación:

- a) La adquisición, adjudicación, y promoción para uso propio o cesión en arrendamiento de las viviendas sujetas a régimen de protección pública de nueva construcción en Régimen de Protección Oficial, las de Régimen Especial y vivienda ya construida, en los términos que se determinen en el presente Decreto.
- b) La rehabilitación de viviendas, de edificios y zonas urbanas, en sus modalidades de cofinanciación pública y financiación íntegra por la Administración Autónoma.
- c) Actuaciones de rehabilitación especialmente protegidas, así como actuaciones de rehabilitación protegidas al cien por cien.
- d) La Autopromoción de viviendas.
- e) La Promoción Pública de viviendas, en distintos regímenes de adjudicación.
- f) La adquisición de viviendas por parte de la Administración, para su inmediata rehabilitación y su puesta a disposición como vivienda de Promoción Pública.

2.º - En orden a una conjugación de actividades administrativas, así como un mejor servicio al ciudadano, las actuaciones protegibles señaladas en los apartados a) y b), así como aquellas otras previstas en el apartado c) que lo soliciten, podrán acogerse al sistema de financiación establecido en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, todo ello sin perjuicio de las disposiciones contenidas en los artículos siguientes.

ARTICULO 2.º - Ayudas a cargo de la Comunidad Autónoma

1.º) La Comunidad Autónoma de Extremadura, con cargo a los presupuestos de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, y dentro de las disponibilidades presupuestarias establecidas en cada ejercicio y siguiendo el criterio de fijación de cupos concederá subvenciones personales para las actuaciones protegibles en materia de vivienda enumeradas en los apartados a), b), c) y d) anteriores, en la forma, cuantía y condiciones que establece el presente Decreto.

2.º) Sin perjuicio de la financiación con cargo a los propios recur-

sos de la Comunidad Autónoma previstos en el apartado anterior, en la cuantía y condiciones que en este Decreto se especifica, la Comunidad Autónoma incorporará cuando se cumplan los requisitos previstos en la normativa aplicable, las ayudas estatales de que pudieran beneficiarse los solicitantes, de acuerdo con su relación bilateral con la Administración del Estado.

Así mismo la Comunidad Autónoma podrá financiar, con cargo a sus presupuestos las actuaciones protegibles de Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial o de Rehabilitación, que no hayan obtenido cupo de financiación con cargo a fondos convenidos con el Ministerio de Fomento y que la Consejería determine en su momento a través del correspondiente desarrollo normativo. Dichas actuaciones tendrán las limitaciones y medios financieros que se articulen en su momento a través de la fijación de actuaciones protegibles en función de sus presupuestos, y que se determinarán a través de la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con los convenios suscritos con las entidades financieras.

ARTICULO 3.—Limitaciones a la facultad de disposición y uso

Las viviendas por las que se hayan recibido ayudas económicas directas a las que se refiere el presente Decreto no podrán ser objeto de cesión por ningún título intervivos durante el plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, o adjudicación, debiendo hacerse constar tal circunstancia expresamente en las citadas escrituras públicas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para las ayudas concedidas de acuerdo con la normativa estatal.

En los supuestos de promoción individual para uso propio, la limitación a la facultad de disposición se hará constar en el Registro de la Propiedad, por nota marginal, en la inscripción de la Cédula de Calificación Definitiva y empezará a contar desde la fecha de dicha calificación.

El cambio de uso o la cesión con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará el reintegro de las ayudas económicas percibidas, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

Las viviendas promovidas para su cesión en arrendamiento no podrán ser objeto de cambio de uso hasta tanto haya sido totalmente cancelado el préstamo cualificado que obtenga, en su caso, y, en todo caso durante un periodo mínimo de 10 años.

ARTICULO 4.º - Requisitos

Para acceder a las ayudas previstas en el presente Decreto será preciso cumplir las siguientes condiciones:

1) Que ni los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, ni ningún miembro de su unidad familiar sean titulares o cotitulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de Protección Oficial, ni sobre una vivienda libre, cuando el valor catastral de dicha vivienda libre exceda del 40% del precio de la vivienda objeto de protección, si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o el 20% si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente, ni lo hayan sido en los dos últimos años, salvo transmisión por motivos laborales o familiares.

2) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores o autopromotores para uso propio y para rehabilitación tengan ingresos ponderados que no excedan de 2,5 millones de pesetas, sin perjuicio de lo que se establezca en el presente Decreto para cada una de las ayudas, o de las excepciones que se contemplen para cada una de ellas.

3) Que las viviendas promovidas para uso propio o cesión en arrendamiento, construidas en autopromoción y las adquiridas, adjudicadas o rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente del solicitante, o en su caso del inquilino, y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente y en todo caso en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Dirección General de Vivienda.

De este requisito están exentas las actuaciones reguladas en el artículo 16.1.º a), las solicitudes de actuaciones de rehabilitación, realizadas por emigrantes, definido tal y como figura en la Ley de Extremidad, siempre que se destinen a viviendas, y las que tienen por objeto la renovación urbana en los términos establecidos en el apartado 3.º del artículo 16 de este Decreto.

4) Los promotores de actuaciones protegibles calificadas de protección preferente por el motivo de interés cultural tendrán que acreditar que la antigüedad de los edificios y viviendas a rehabilitar exceda de 30 años, salvo las reguladas en el tercer apartado del art. 16-1.º a).

5) Que el adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio de vivienda nueva, así como el adquirente de vivienda ya construida, se subrogue o tenga concedido un préstamo acogidos a los conciertos de financiación de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes con las entidades financieras o bien tenga un préstamo cualificado acogido al Real Decreto 1186/1998.

En el caso, de viviendas de protección oficial de Régimen Especial, la entidad financiera concedente del crédito a que se refiere el apartado anterior, deberá haber ofrecido al interesado un crédito personal complementario en las condiciones que haya determinado el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes mediante la Or-

den correspondiente, debiendo haber una aceptación o rechazo expreso del mismo por parte del solicitante.

6) Que el solicitante se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTICULO 5.º - Competencia para tramitar expedientes

La tramitación y resolución de los expedientes de subvención personal y otras ayudas previstas en el presente Decreto, corresponderá a la Dirección General de Vivienda.

ARTICULO 6.º - Ingresos familiares ponderados e ingresos mínimos

1.—El cálculo de los ingresos familiares ponderados se determinará con carácter general de acuerdo con las normas establecidas en el art. 14 del R.D. 1186/1998, de 12 de junio. No obstante se tendrán en cuenta las siguientes precisiones:

1.1.—En el caso de actividades empresariales, profesionales o artísticas, acogidos al régimen de estimación directa, la base imponible se determinará por los ingresos brutos declarados, que se minorarán exclusivamente con el importe de los gastos directos y definidos de explotación de la actividad.

1.2.—El coeficiente ponderador geográfico se establecerá de acuerdo con lo estipulado en el art. 14.3 del R.D. 1186/1998.

1.3.—El coeficiente ponderador autonómico será el siguiente:

	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Familia monoparental	0,95	1	1,05
Familia de 2 miembros	0,90	0,95	1
Familia de 3 miembros	0,85	0,90	0,95
Familia de 4 miembros	0,83	0,85	0,90
Familia de 5 miembros	0,83	0,83	0,85
Resto de familias	0,83	0,83	0,83

1.4.—Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes, se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición o construcción de la vivienda, se podrá llevar a cabo, previa resolución del órgano competente para la concesión de la ayuda, la apertura de un periodo probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción, cuando el

nivel de ingresos familiares anuales sea inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados, o del presupuesto protegido en el caso de rehabilitación. No obstante, si de la documentación requerida al solicitante se acreditase la existencia de ingresos suficientes en el momento de la compra de la vivienda para hacer frente al pago de la misma, se entenderá acreditada la posibilidad de compra. En todo caso, deberá acreditarse la constitución de una unidad familiar independiente y con cargas económicas propias.

En cualquier caso, en el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, la Administración competente resolverá denegando las ayudas solicitadas.

ARTICULO 7.º - Presupuesto protegible

Se entenderá por presupuesto protegible a efectos de las ayudas previstas en el presente Decreto:

a) En actuaciones para uso propio, el valor de la edificación más el suelo, según se define el artículo 5 del R.D. 2.114/1968, de 12 de noviembre.

b) En actuaciones promovidas por Cooperativas, cuando se trate de viviendas para uso propio, se entenderá por presupuesto protegible el precio máximo de adjudicación o valor de la edificación sumado al del suelo, más el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista imputables al coste de la vivienda, incluyendo en su caso los honorarios de gestión. A tal efecto se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y declaración de obra nueva y división horizontal, los de préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la Cooperativa.

c) En actuaciones de rehabilitación el presupuesto protegido estará constituido por el coste real de la actuación, determinado por el precio total del contrato de ejecución de la obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como en su caso, el precio de adquisición del edificio.

El presupuesto protegido, según se establece en los párrafos anteriores, no podrá sufrir alteraciones substanciales que repercutan en las calidades de la obra ejecutada respecto del proyecto inicial que las definió y que sirvió de base para el otorgamiento de la Calificación Provisional.

En todo caso no se incluirán los honorarios de gestión y los tribu-

tos satisfechos a los que se refieren los apartados b) y c) para determinar las subvenciones reguladas en el presente Decreto.

ARTICULO 8.º - Ayudas a jóvenes que acceden por primera vez a la vivienda

En los supuestos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas sujetas a protección pública de nueva construcción, en régimen especial y/o general, vivienda ya construida y rehabilitación de edificios y viviendas, cuando los solicitantes tengan una edad igual o inferior a 30 años en el momento de solicitar las ayudas económicas y sus ingresos familiares ponderados, no superen 2,5 millones de pesetas, se concederá, en todo caso, una subvención equivalente al 5% de los valores establecidos para el cálculo de cada tipo (entendiéndose el precio de la vivienda o el presupuesto protegido en el caso de rehabilitación). El solicitante o los solicitantes deberán constituir una unidad familiar independiente y con cargas económicas propias en los términos del art. 8 b) del Decreto 122/1996, de 30 de julio.

ARTICULO 9.º - Incompatibilidades

Las ayudas previstas en el presente Decreto serán totalmente incompatibles con cualquier otro tipo de ayudas, sea de la naturaleza que fuere, que la Comunidad Autónoma conceda o pudiera conceder, para los tipos de viviendas y beneficiarios que reúnan las características comprendidas en los artículos 1 y 4 del presente Capítulo.

CAPITULO I

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE NUEVA CONSTRUCCION Y VIVIENDAS YA CONSTRUIDAS

ARTICULO 10.º - Ambito de aplicación

A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de viviendas de protección oficial de nueva construcción y viviendas ya construidas en las condiciones establecidas en este capítulo, las contenidas en el apartado 1.a) del artículo 1.º

ARTICULO 11.º - Cuantía de las ayudas

La Comunidad Autónoma subvencionará con cargo a sus Presupuestos las siguientes cuantías, atendiendo a los ingresos familiares ponderados:

a) Adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, en ré-

gimen especial con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,5 millones de pesetas:

— 10% del precio de venta de la vivienda o del presupuesto protegible, siempre que éstos no excedan del precio vigente establecido para cada población para este régimen, aplicable en el momento de la Calificación Provisional, por metro cuadrado de superficie útil.

b) Promotores de vivienda para su cesión en arrendamiento, siempre que las viviendas tengan más de 70 m², hasta 90 m²:

— 10% del precio de venta de la vivienda o del presupuesto protegible.

c) En el caso de que se constituya un préstamo personal que se cita en el artículo siguiente, corresponderá una subvención adicional equivalente al importe de los gastos de constitución, formalización y tramitación de este préstamo.

En todo caso, el importe de las subvenciones, junto con las ayudas a jóvenes, sumado al importe del préstamo cualificado correspondiente a la vivienda, no podrá superar el 100% del precio de venta de aquella.

ARTICULO 12.º - Préstamos personales

Tanto los préstamos otorgados al amparo de los convenios entre la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes y las entidades financieras, así como los otorgados como préstamos cualificados al amparo del Real Decreto 1186/1998, deberán aumentarse con un préstamo personal complementario adicional de hasta un 20 por 100, siempre que se refiera a viviendas de Régimen Especial, excepto renuncia expresa por parte del solicitante.

ARTICULO 13.º - Concesión de las ayudas y abono de las subvenciones

Una vez completado el expediente y cumplidos los trámites establecidos, se dictará resolución por la Dirección General de Vivienda, en la que se expresarán las ayudas que correspondan.

El importe de las subvenciones en el supuesto de compra-venta de viviendas protegidas de nueva construcción, incluidas las que le pudieran corresponder por jóvenes, será descontado, en todo caso, del precio de la vivienda, por el promotor al solicitante.

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá anticipar al promotor en Régimen Especial, la percepción de las subvenciones a que se refiere el presente Decreto, previa certificación de la iniciación de obras,

deduciéndose en caso de venta la cuantía de las mismas del pago del precio de venta por parte del adquirente.

En el supuesto de que no se verificase el anticipo a que se refiere el apartado anterior, el importe de la subvención se abonará una vez otorgada la escritura pública de compra-venta de la vivienda.

Las cantidades anticipadas deberán ser garantizadas mediante aval ante la Caja General de Depósitos de la Junta de Extremadura u otros mecanismos de garantía aceptados por el Ordenamiento Jurídico, que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las subvenciones, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

ARTICULO 14.º - Anejos

1.—Cuando se trate de promociones de viviendas unifamiliares en compra-venta o en cooperativas con garajes, el mismo habrá de estar necesariamente vinculado a la vivienda para tener derecho a la subvención.

2.—En aquellas promociones de compraventa, ubicadas en poblaciones o lugares en el que las ordenanzas urbanísticas vigentes obliguen a la existencia de un número de aparcamientos proporcional al de las viviendas y éstos tengan características propias de garajes, el adquirente de la vivienda, para tener derecho a la subvención deberá optar por la renuncia expresa a la adquisición de la plaza de garaje, o, en caso de que la adquiriera, su precio no deberá ser superior al que le correspondería por aplicación de la normativa de Protección Oficial, independientemente de la vinculación o no de la misma.

En todo caso la subvención recogida en el párrafo y en los artículos anteriores se entiende referida única y exclusivamente a la vivienda, excluidos todos los anejos vinculados o no y en ningún caso se incluirá en este concepto como presupuesto protegible el impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.) y cualquier otro tributo.

CAPITULO II

REHABILITACION

ARTICULO 15.º - Ambito de las actuaciones protegibles

A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo las siguientes:

- Rehabilitación de edificios.
- Adquisición de edificios para su inmediata rehabilitación.

- Rehabilitación de viviendas.
- Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

Podrán ser susceptibles de petición simultánea la adquisición de viviendas ya construidas y su inmediata rehabilitación, con las ayudas inherentes a cada una de las figuras, debiendo contar en este caso la vivienda con una antigüedad mínima de 20 años.

Todas ellas en los términos recogidos en las Secciones tercera, cuarta y quinta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

- Actuaciones especialmente protegidas en los términos desarrollados en el art. 16:
 - Actuaciones de protección preferente.
 - Areas de rehabilitación.
 - Renovación urbana.

ARTICULO 16.º - Actuaciones especialmente protegidas

A los efectos previstos en este Decreto, se consideran actuaciones especialmente protegidas las siguientes:

1.º - Actuaciones de protección preferente:

a) Actuaciones de rehabilitación de edificios que tengan un interés histórico-cultural tipológico o arquitectónico. Entendiéndose incluidas, en todo caso, entre las mismas:

- Bienes inmuebles de interés cultural en los términos de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Bienes catalogados según la normativa municipal.
- Excepcionalmente, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, previa solicitud del promotor, podrá considerar de protección preferente aquellas actuaciones de rehabilitación necesarias para la conservación de los valores tradicionales o intereses arquitectónicos cuando así se justifique técnicamente.

Todas las actuaciones anteriores de rehabilitación utilizarán soluciones constructivas tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio.

b) Actuaciones especiales de rehabilitación requeridas para restablecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, alteradas por circunstancias que, a juicio de la Administración, se consideren excepcionales.

c) Actuaciones especialmente destinadas a la rehabilitación de cubiertas y/o dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean y que dispongan o puedan disponer después de la rehabilitación, de las condiciones mínimas de habitabilidad.

2.º - Areas de rehabilitación:

Estarán definidas por el Decreto 47/1997, de 22 de abril, con las modificaciones que se establecen en las Disposiciones Adicionales correspondientes de este Decreto y a lo que se disponga en los Convenios entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos respectivos.

La Comunidad Autónoma podrá convenir con la Administración Estatal, protección y financiación cualificada para determinadas Areas de Rehabilitación en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1186/1998.

En estos Convenios se establecerá la exención de limitaciones existentes, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo de presupuesto protegido, antigüedad del edificio y vaciado del mismo, también se podrá eximir el requisito relativo a ingresos familiares de los solicitantes, siempre que para esta exención exista informe favorable del ayuntamiento respectivo sobre el valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar. Estas mismas exenciones de límites se establecen para todos los cascos históricos, así como todas las actuaciones recogidas en el artículo 16.1.º del presente Decreto.

3.º - Renovación urbana:

Actuaciones en programas de renovación urbana, entendiéndose por tales el conjunto de actuaciones promovidas de forma colectiva por entidades públicas o privadas para la rehabilitación, adecuación del equipamiento comunitario primario, o mejora integral del entorno urbano.

Se consideran actuaciones comprendidas en este último apartado aquellas promociones en las que participen la mayoría de los miembros que habiten unidades urbanísticas (manzanas, barrios, polígonos o poblaciones), dándose esta circunstancia cuando al menos el 80% de los vecinos colaboren comunitariamente y siempre y cuando el 60% de los beneficiarios tengan ingresos que por todos los conceptos no superen 3,5 millones de pesetas y así lo determine un informe sociológico expedido por el Ayuntamiento al que pertenezcan, con la única limitación de que estas actuaciones no podrán destinarse a obras suntuarias, de ocio o jardinería.

ARTICULO 17.º - Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes

1.—El promotor de la rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional podrá optar por el sistema de ayudas establecido con carácter general en el presente capítulo.

2.—En el supuesto de las actuaciones establecidas en este artículo, no se exigirá al promotor para poder acceder a la financiación cualificada el requisito relativo a ingresos familiares.

3.—Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual. En este concreto supuesto, el propietario deberá acreditar, para obtener las ayudas por su vivienda, que se encuentra dentro de los límites establecidos, con carácter general, para las distintas ayudas.

4.—A los efectos de considerar actuación protegida la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán comenzarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

5.—Los precios de venta de las viviendas resultantes no podrán ser superiores a los precios legalmente fijados para las Viviendas de Protección Oficial en la zona que corresponda, y los precios de arrendamiento anuales no podrán exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 5% del precio máximo de venta que corresponda a cada zona.

ARTICULO 18.º - Cuantía de las ayudas

1.º) Las subvenciones de la Junta de Extremadura tendrán en todo caso carácter complementario con las reconocidas con cargo a los Presupuestos de la Administración General del Estado.

Para la determinación de las cuantías correspondientes a las subvenciones se partirá del presupuesto protegido de la actuación en los términos definidos en el artículo 7.º-C del presente Decreto.

La cuantía total de las subvenciones, incluida la aportación estatal, incorporada a las ayudas autonómicas para la rehabilitación de edificios, vivienda o adquisición de edificios para venta, renta o uso propio y su inmediata rehabilitación, no podrá exceder del 30% del presupuesto máximo autorizado, resultante de multiplicar los siguientes conceptos:

a) Precio máximo de venta de una vivienda protegida, en la zona geográfica donde se realiza la actuación.

b) Las limitaciones presupuestarias de superficies, establecidas en el art. 29 del R.D. 1186/1998, que se toman en consideración a los solos efectos del cálculo máximo de presupuesto.

c) Limitaciones señaladas en el art. 35 del mismo Cuerpo Legal, para aquellas actuaciones referentes a rehabilitación de edificios y en el artículo 41, en aquellas actuaciones referidas a habitabilidad.

Si se sobrepasara este límite la cuantía de la subvención autonómica se reducirá en dicho exceso.

Las limitaciones establecidas en los párrafos anteriores del presente artículo se aplicarán igualmente para las actuaciones de rehabilitación realizadas en las Areas de Rehabilitación Integral, en todos los cascos históricos y en todas las actuaciones afectadas por el artículo 16.1.º de este Decreto.

En todo caso los límites máximos de las subvenciones no podrán sobrepasar para el promotor individual 2,5 millones de pesetas en rehabilitaciones de edificios y 1,75 millones de pesetas para rehabilitación de vivienda. Cuando sea rehabilitación de edificio y viviendas conjuntamente, si se trata de promotor para compraventa o arrendamiento el límite máximo será de un millón de pesetas por vivienda y para el caso de comunidades será de dos millones por solicitante incluida la adquisición de vivienda.

2.º) Las ayudas serán las siguientes:

A) En el caso de obras de remodelación, adecuación estructural o funcional del edificio el 10% del presupuesto protegido, cuando se trate de beneficiarios con ingresos ponderados inferiores a 2,5 millones de pesetas.

B) Cuando las actuaciones previstas en el apartado anterior incluya la adquisición del edificio para su inmediata rehabilitación para uso propio, venta o renta, las ayudas serán las mismas y con idénticas limitaciones.

De las mismas ayudas se beneficiarán los edificios de una sola vivienda que se acojan a la rehabilitación integral, cualquiera que sea la actuación predominante, teniendo siempre en este caso el límite presupuestario máximo del 80 por ciento del precio máximo de venta.

C) Cuando las obras sean de adecuación de habitabilidad de viviendas, el 10% del presupuesto protegido para beneficiarios con el mismo límite de ingresos establecido en el apartado A.

D) En actuaciones de protección preferente y en las Areas de Rehabilitación, las cuantías anteriores se verán incrementadas en un 10% en los supuestos descritos con anterioridad en los apartados A) y C), e incluidos dentro de los apartados a) y b) de protección preferente del artículo 16.1 y 16.2.

En aquellos casos incluidos en el apartado c) de protección preferente del artículo 16.1 la ayuda se incrementará en un 25% del presupuesto.

E) En las Areas de Rehabilitación las ayudas se incrementarán en un 10%. Esta ayuda será incompatible con la establecida en el

apartado D) o bien se ajustarán a lo previsto en los correspondientes Convenios.

F) En actuaciones protegibles de renovación urbana, la cuantía de la subvención será la siguiente:

F.1) En adecuación de equipamiento comunitario primario, será del 25% del presupuesto protegido.

F.2) Cuando se trate de obras de adecuación estructural o funcional de edificios, el 20% del presupuesto protegido.

F.3) Cuando las obras tengan por objeto la adecuación de habitabilidad, la subvención será del 20% del presupuesto protegido.

F.4) En el supuesto de tratamiento superficial de fachada, con ayudas de hasta el 25% del presupuesto, sin que en todo caso sobrepase el 0,01 del precio máximo de venta, por la superficie de la fachada.

Las ayudas previstas en el apartado F) serán totalmente incompatibles con las previstas en los apartados anteriores para actuaciones referidas a este mismo tipo de rehabilitación, sin perjuicio de su compatibilidad con las ayudas estatales.

En los casos en que sea necesario la aportación de un proyecto y el solicitante no esté afectado por la exención de limitaciones que pudiera existir en las Areas de Rehabilitación, este proyecto será subvencionado con un máximo de 100.000 pesetas y siempre con un límite del importe del mismo.

ARTICULO 19.º - Ayudas del 100 por 100

Para las actuaciones de rehabilitación que sólo incluyan obras de protección preferente reguladas en el artículo 16.1.c), y que al término de las mismas reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, la cuantía total de las ayudas podrán abarcar el 100% del presupuesto protegido, que en todo caso incluirá los gastos de redacción del proyecto y dirección de obra, cuando éste fuera exigible.

Las ayudas previstas en el apartado anterior se otorgarán siempre que se cumplan las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo que disponga la normativa que lo desarrolla:

- El límite de los Ingresos Familiares Ponderados será de un millón de pesetas.
- El edificio deberá contar con una antigüedad mínima de 30 años.
- El promotor deberá ser propietario del edificio o vivienda objeto de la actuación al menos durante los últimos cinco años o dis-

frutar de un derecho de usufructo de al menos diez años desde la solicitud.

- Que ni él, ni ninguno de los miembros de la unidad familiar sean titulares de otra vivienda.
- Que exista informe de los Servicios Sociales de Base de acuerdo con lo estipulado en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 28 de julio de 1998.

En este caso, la cuantía máxima de la subvención será de 1.000.000 de ptas. más los gastos que ocasione la redacción del proyecto, cuando éste fuese necesario, así como los de dirección de obra.

ARTICULO 20.º - Concesión de las ayudas

Las ayudas económicas previstas en los artículos anteriores se harán efectivas por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en los siguientes términos:

1.—Con carácter general, las subvenciones se otorgarán una vez la actuación protegible haya resultado definitivamente calificada.

Cuando se trate de actuaciones referentes a rehabilitación de edificios se podrá solicitar el pago anticipado de las subvenciones. Para ello, una vez ejecutada el 10% de obra el promotor podrá solicitar el pago de la totalidad de las subvenciones que correspondan, sin perjuicio de la obligación de ejecutar la totalidad de la obra, garantizando mediante aval u otro mecanismo de garantía permitido por el ordenamiento jurídico la cantidad anticipada.

A la solicitud de pago se acompañará:

- Si la obra ha exigido redacción de proyecto, certificado del técnico director de la obra en la que se haga constar las unidades de obra ejecutada al momento de la solicitud.
- Si la obra hubiese exigido memoria valorada, se acompañará informe valorado del técnico redactor de la memoria en que determinen las unidades de obra ejecutadas al momento de la solicitud.
- Si la obra hubiese exigido únicamente presupuesto se acompañará factura parcial de las unidades de obra ejecutadas al momento de la solicitud del pago anticipado.

En todos los casos la Dirección General de Vivienda se reserva la facultad inspectora de la actuación de que se trate.

2.—Cuando se trate de actuaciones comprendidas en programas de renovación urbana, las ayudas de rehabilitación de edificios y tratamiento de fachadas, se otorgarán previa presentación del acta del inicio de las obras.

3.—Cuando se trate de actuaciones referentes a habitabilidad de la vivienda, se otorgarán a la calificación definitiva.

4.—La subvención contenida en el artículo 19 de este Decreto se hará efectiva por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en los siguientes términos:

- A la presentación de la licencia municipal de obras el 25%.
- Al otorgamiento de la certificación final de obras, el 75% restante.

En el caso de redacción de proyectos y dirección de obras, el importe de los mismos se hará conforme lo establecido en el artículo 24.2 del presente Decreto.

En caso de que concurriesen causas de fuerza mayor debidamente justificadas, podrá ampliarse el plazo de ejecución pactado, siempre previa solicitud motivada. De no autorizarse la prórroga se procederá al archivo de la solicitud y se iniciará en su caso, el expediente de reversión a la Junta de Extremadura de las cantidades previamente abonadas.

CAPITULO III

AUTOPROMOCION

ARTICULO 21.º - Definición

1.º) La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, a través de la Dirección General de Vivienda, podrá conceder ayudas para la promoción de viviendas para uso propio, en los términos y condiciones que se establecen en el presente Decreto, con la única limitación de la existencia de dotación presupuestaria para ello.

2.º) Quedan igualmente acogidas, dentro del ámbito del presente Capítulo, todos aquellos edificios municipalmente catalogados o protegidos mediante algún otro instrumento normativo, a los que la demolición de la fachada les estuviera prohibida en defensa de los intereses históricos y permitida la demolición del resto del edificio. En estos casos la autopromoción incluirá el mantenimiento de la fachada en el proyecto, siempre y cuando el promotor acredite reunir el resto de los requisitos del presente Capítulo.

Asimismo se acogen a las ayudas concedidas reguladas en el presente Capítulo aquellas rehabilitaciones de edificios deshabitados en los centros urbanos cuyas obras de rehabilitación supongan más del 80% del coste máximo de construcción regulado en el artículo 23.

3.º) En cualquier caso estarán excluidas de su ámbito de aplicación aquellas actuaciones que por su naturaleza y extensión pudie-

ran dar lugar a promociones comerciales, que aunque contenidas en las tipologías del art. 23, presuman la ejecución de una pluralidad de edificaciones distintas de la promoción para uso propio como objeto específico y peculiar del presente Capítulo y que supongan promociones encubiertas o en fraude de ley.

A este respecto se considerarán promociones comerciales y por lo tanto fuera del ámbito de aplicación de esta norma, aquellos expedientes que contengan todas o alguna de las siguientes circunstancias: Que se presenten como una unidad de gestión, con características de parcela semejantes y colindantes procedentes de un mismo origen, y/o contar con un mismo proyectista para el conjunto de los expedientes presentados.

ARTICULO 22.º - Requisitos de los solicitantes

Para acceder a las ayudas el solicitante tendrá que acreditar que reúne los siguientes requisitos, además de los establecidos con carácter general en el art. 4.2 del presente Decreto, referente a Ingresos Familiares Ponderados:

a) Ser propietario de un solar o titular de un derecho real de vuelo o superficie, física y jurídicamente aptos para edificar, sobre los que poder construir la vivienda.

Ser cesionario de un derecho de edificación otorgado entre padres e hijos, física y jurídicamente apto para acometer la construcción de una vivienda.

Ser adjudicatario de un solar en virtud de cesión operada por parte de la Administración Local.

b) En el caso de que exista sobre el solar una vivienda que sea susceptible de ser derribada, el valor de la misma sin incluir los terrenos, expresada en valoración de técnico competente, visada por el Colegio Profesional correspondiente, será inferior al 20% del valor medio de la nueva vivienda a construir. Se entenderá como valor medio el de una vivienda de 90 metros cuadrados de superficie útil, calculado al precio máximo de venta del municipio que corresponda, descontando del mismo el valor estimado de los terrenos que se cifra en un 15% del valor anterior.

c) Que el promotor para uso propio no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de ninguna otra vivienda o solar, a excepción, en su caso, de la vivienda que se pretenda derribar para construir sobre el solar resultante, ni lo haya sido en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Se entenderá que se cumple este requisito cuando el valor del derecho que corresponde al solicitante sobre una vivienda preexistente o sobre otro solar, computados sobre los valores catastrales de

los mismos no exceda del 40 por ciento del valor de la nueva, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b, sin descontar el 15%, cuando su valoración catastral sea posterior a 1989, o del 20 por ciento del valor anterior cuando la valoración catastral sean anterior a 1989.

d) Residir en la localidad donde pretenda construirse la vivienda y destinar la misma para la que se solicitan las ayudas a domicilio habitual y permanente en un plazo no superior a tres meses a contar de la fecha en que se certifique el final de la obra, por el arquitecto director.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones antes reseñada dará lugar a la no concesión de las ayudas previstas en el presente Decreto y, en su caso, a la devolución de las ya recibidas, incrementada con los intereses legales desde su percepción.

ARTICULO 23.º - Características de las viviendas

Las viviendas para cuya construcción se soliciten las ayudas habrán de reunir las siguientes condiciones:

1.—Tipología

Sólo se admitirá alguno de los siguientes tipos:

- unifamiliar aislada.
- unifamiliar pareada.
- unifamiliar entre medianeras
- unifamiliar encimada.

Se considerarán incluidas en el concepto de vivienda encimada tanto la que se edifica sobre otra obra existente, como aquellas realizadas conjuntamente sobre un solar proindiviso por parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, hasta un máximo de dos viviendas y con accesos independientes desde el exterior.

En todo caso las viviendas deberán cumplir las ordenanzas urbanísticas y las normas de policía que sean de aplicación en el área, zona o sector en el que se ubiquen.

2.—Superficie

Las viviendas autopromovidas, con superficie útil no superior a 90 metros cuadrados, podrán obtener calificación de Vivienda de Protección Oficial y acogerse a las ayudas estatales previstas para este tipo de viviendas.

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá autorizar en los proyectos de edificación plazas de garaje de hasta 35 metros cuadrados de superficie construida.

Cuando se proyecte la vivienda sobre un local en planta baja cuya construcción se desarrolle al unísono, se podrá autorizar el proyec-

to, siempre que la superficie de local no supere la correspondiente a la proyección de la vivienda más el 15%. En este caso, el posible garaje se entenderá incluido en el local sin que su superficie sea acumulable a la fijada para este último. En el supuesto de que excepcionalmente las dimensiones del local sobrepasasen lo establecido anteriormente, será necesario que la propuesta y posterior resolución contemplen específicamente esta excepción.

3.—Coste de la construcción

El coste máximo por metro cuadrado de superficie útil del presupuesto de ejecución material no podrá superar el 80 por 100 del valor del Precio Máximo de Venta del metro cuadrado de Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, vigente en la localidad en la que se ubique la vivienda en el momento de presentarse la solicitud.

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá autorizar, en casos debidamente justificados, proyectos cuyo coste supere hasta en un 10 por ciento el límite establecido en el párrafo anterior.

Los Proyectos que contemplen viviendas con plaza de garaje y/o local, llevarán el presupuesto de ejecución material desglosado.

4.—Calidades de los materiales y elementos constructivos.

Mediante Orden el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá establecer los parámetros de calidad de los materiales y elementos constructivos que se deban emplear en la vivienda, así como la relación de precios descompuestos por metro cuadrado de las diferentes unidades de obra que integran el proyecto.

ARTICULO 24.º - Ayudas

1.—La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes subvencionará la promoción para uso propio de las viviendas que reúnan las condiciones establecidas en los artículos precedentes con un importe de 2.000.000 de Ptas. (dos millones de pesetas). Dicha cantidad se hará efectiva por la Administración de acuerdo con los siguientes hitos:

- 25 por 100 del total de la subvención, una vez aprobado el proyecto por la Dirección General de Vivienda
- 75 por 100 restante, con el certificado final de obra.

2.—Asimismo la Consejería se hará cargo del importe del proyecto y de la dirección de obra, así como del coste que corresponda a los estudios y coordinación de Seguridad y Salud Laboral, para lo cual podrá promover la suscripción de sendos convenios con los Colegios Oficiales de Arquitectos y Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Extremadura, en donde se podrá establecer además la for-

ma de selección de los técnicos a los que se les asigne la redacción del proyecto y dirección de obras en los casos en que tal selección corresponda a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes por elección voluntaria del promotor, determinada en la solicitud.

Cuando la vivienda lleve incorporado garaje y/o local, el técnico redactor facturará en minuta separada los honorarios que corresponden a este garaje y/o local, los cuales serán satisfechos en todo caso por el autopromotor, de acuerdo con las normas establecidos por el Colegio Profesional, sin que puedan imputarse a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

3.—En los convenios que puedan suscribirse, en su caso, con los diferentes Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, se podrán prever, a efectos del presente Capítulo, reducciones de al menos un 50 por ciento sobre la tasa o impuesto por Licencia Municipal de Obra.

ARTICULO 25.º - Otras Ayudas

Las ayudas previstas en el presente Capítulo serán acumulables a las reguladas para las viviendas de protección oficial en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001.

ARTICULO 26.º - Procedimiento de gestión

1.º) Las solicitudes se dirigirán, en el modelo oficial que se aprobará mediante Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, a la Dirección General de Vivienda, en el que se designarán los técnicos redactores del proyecto, del Estudio de Seguridad y Salud Laboral y directores de obra o se delegará en la propia Consejería la designación.

El plazo para la resolución y notificación de las solicitudes de ayudas que se formulen al amparo del presente Decreto será de seis meses.

2.º) Una vez aprobada la solicitud se procederá, en el caso de que el solicitante hubiere optado por que la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes designe a los técnicos, al nombramiento de los encargados de la redacción del proyecto técnico, del estudio de Seguridad y Salud laboral y de la dirección de obras.

Si la resolución fuere denegatoria de la ayuda solicitada, el interesado no podrá volver a solicitar otra, para el mismo solar, hasta transcurridos dos años desde la fecha de la misma.

3.º) El proyecto que se elabore para la ejecución de viviendas aco-

gidas al régimen de ayudas para la autopromoción para uso propio, contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de la vivienda, incluyendo anexos de calidades y justificación del cumplimiento de la normativa vigente.
- Planos de plantas, alzados, secciones, estructuras e instalaciones, suficientemente descriptivos de la vivienda a ejecutar, así como aquellos detalles constructivos, de obra y de taller que, a juicio del redactor del proyecto, sean precisos para la completa definición de la obra a realizar.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas.
- Presupuesto General, desglosado por capítulos, incluyendo los precios de las distintas unidades de obra a ejecutar.

En todo caso, las viviendas acogidas al presente Decreto deberán cumplir los parámetros y requisitos técnicos necesarios señalados en la Orden de 19 de junio de 1996, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

El referido proyecto deberá ir siempre acompañado del preceptivo Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

4.º) El proyecto, una vez visado por la delegación del Colegio de Arquitectos competente, se remitirá a la Dirección General de Vivienda para su aprobación.

No obstante, mediante convenio con el Colegio de Arquitectos podrá pactarse que el visado colegial se complete con un certificado que acredite el cumplimiento de las normas tipológicas, de calidad y diseño. Este documento será en tal caso expedido por la delegación colegial en un plazo máximo de quince días hábiles desde su presentación por el colegiado.

A falta de convenio dicho certificado habrá de solicitarse, aportando el proyecto ya visado, a la Dirección General de Vivienda.

Tanto en uno como en otro caso, el certificado a que se refieren los dos párrafos anteriores será título bastante para obtener la Calificación Provisional de Vivienda de Protección Oficial, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos para las mismas en lo referente a superficie útil, en la modalidad prevista en el artículo 1.3 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001, dando derecho al reconocimiento de las ayudas previstas en el mismo.

5.º) La aprobación técnica del proyecto habilitará al promotor para recibir el 25 por 100 de la ayuda, previa la presentación de la licencia municipal de obras ante la Dirección General de Vivienda, y a los técnicos para facturar a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

mo y Transportes los honorarios facultativos correspondientes a la fase de redacción del proyecto.

6.º) Desde la notificación de la resolución por la que se aprueba técnicamente el proyecto, hasta la certificación final de obras, no podrán transcurrir más de veinte meses.

Este plazo podrá ser prorrogado por el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, a propuesta de la Dirección General de Vivienda, siempre que medie justa causa que impida el cumplimiento del plazo inicial. La solicitud deberá ser formulada por el solicitante con la conformidad de los técnicos directores de la obra.

La Dirección General de Vivienda se reserva la facultad de inspeccionar las obras, cuando lo considere necesario, para corroborar el cumplimiento de los plazos autorizados y la identidad de la obra ejecutada con lo aprobado por los técnicos de la misma y recogido en el proyecto.

El incumplimiento de los plazos establecidos producirá los mismos efectos que los señalados en el párrafo final del artículo 22.º de este Decreto.

7.º) La aprobación del final de la obra por la Dirección General de Vivienda llevará aparejada la Calificación Definitiva de la vivienda como de Protección Oficial en su caso y para ello habrá de acompañarse la declaración de obra nueva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS AYUDAS

ARTICULO 27.º - Limitaciones a la transmisión

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el artículo 3.º del presente Decreto, las viviendas objeto de ayudas no podrán ser objeto de transmisión intervivos sin autorización de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes durante los cinco años siguientes a la fecha de su finalización. La limitación establecida se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en la inscripción correspondiente a la obra nueva terminada.

ARTICULO 28.º - Efectos por incumplimiento

1.—El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente capítulo, así como la modificación no autorizada de las calidades o características técnicas reflejadas en el proyecto, darán lugar a la revocación de las ayudas de todo tipo reconocidas en el mismo y, en consecuencia, a la devolución de las cantidades que hubiera podido percibir el beneficiario, incluidos los gastos de redacción de proyecto, dirección de obras y estudio y coordinación de

seguridad y salud laboral, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

2.—Aquellas actuaciones en autopromoción que tengan la consideración de Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas al régimen sancionador aplicable para este tipo de viviendas.

ARTICULO 29.º - Procedimiento para declarar la pérdida del derecho a la subvención.

1.—La Dirección General de Vivienda comunicara al interesado la iniciación del procedimiento y las causas que lo fundamentan.

Los interesados podrán en cualquier momento del procedimiento anterior al trámite de audiencia, aducir alegaciones y aportar documentación y otros elementos de juicio.

2.—Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a los interesados, que dispondrán de un plazo de 15 días para alegar y presentar los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

3.—Presentadas las alegaciones, o transcurrido el plazo de 15 días sin que se hubieran formulado, se pondrá fin al procedimiento por resolución de la Dirección General de Vivienda.

4.—Si la resolución estimase la existencia de incumplimiento, declarará la pérdida del derecho a la percepción de la subvención y, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades ya percibidas.

5.—Una vez agotada la vía administrativa, la resolución que acordare la pérdida del derecho a la subvención se notificará a la Dirección General de Ingresos de la Consejería de Economía, Industria y Comercio.

CAPITULO V

VIVIENDA DE PROMOCION PUBLICA

SECCION I

ARTICULO 30.º - Regímenes de adjudicación

Las viviendas de Promoción Pública en función de la programación que en cada momento realice la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, podrán adjudicarse en régimen de:

- Arrendamiento.
- Arrendamiento con opción de compra.
- Compraventa.

Las viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento podrán

pasar a régimen de propiedad en los términos y con las condiciones que se fijen por las Leyes que regulen de su enajenación.

Las viviendas adjudicadas en régimen de compraventa podrán acogerse a alguna de las siguientes modalidades:

- Venta con pacto de reserva del dominio.
- Venta con garantía hipotecaria.

ARTICULO 31.º - Modalidades de venta.

1.—Venta con pacto de reserva de dominio.

Las viviendas que se acojan a esta modalidad de venta serán entregadas a sus adjudicatarios transfiriéndole la posesión de la vivienda, y conservando la Junta de Extremadura su dominio hasta tanto aquel le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado según el contrato firmado.

Concluido el pago de la vivienda, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de venta.

2.—Ventas con garantía hipotecaria.

A través de esta modalidad, las viviendas se entregarán a sus adjudicatarios mediante el otorgamiento de la escritura pública de venta en la que se establecerá como garantía el pago del precio de la vivienda una hipoteca a favor de la Junta de Extremadura.

Concluido el pago de la vivienda se procederá al levantamiento de la carga.

ARTICULO 32.º - Precios de venta y renta

Los precios máximos de aquellas viviendas de Promoción Pública que se adjudiquen al amparo de esta norma en régimen de compraventa no podrán superar el precio máximo de venta que en cada momento corresponda a una vivienda de protección oficial de régimen especial, deducido el importe de las ayudas existentes, además de un tanto por ciento que no podrá superar el 5% más cuando se trate de viviendas unifamiliares y de 10% cuando sean viviendas en régimen de propiedad horizontal.

El precio máximo de renta vendrá determinado por un porcentaje sobre el precio máximo de venta de una vivienda de protección oficial de régimen especial que será fijado con carácter anual mediante Orden conjunta de los Consejeros de Vivienda, Urbanismo y Transportes y de Economía, Industria y Comercio y que en ningún caso podrá superar el 5% de aquél, en cómputo anual.

ARTICULO 33.º - Desarrollo normativo

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes y la Consejería

de Economía, Industria y Comercio, mediante Orden conjunta regularán las condiciones que en cada caso determinen el régimen de adjudicación de cada grupo de viviendas, así como el precio de los arrendamientos o en su caso el de venta de las viviendas mediante la fijación del porcentaje aplicable.

SECCION II

Adquisición y Rehabilitación de Viviendas de Promoción Pública

ARTICULO 34.º - Realojos

Cuando las Viviendas de Promoción Pública de nueva construcción se adjudiquen dentro de un programa de realojo, los locales construidos dentro de la promoción en que aquéllas se ubiquen podrán ser objeto de adjudicación por la Consejería de Economía, Industria y Comercio a propuesta de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en beneficio de la unidad o unidades familiares realojadas, siendo su régimen de adjudicación el mismo que el previsto para las viviendas.

ARTICULO 35.º - Concepto

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá adquirir viviendas integradas en los núcleos urbanos de las poblaciones para su posterior rehabilitación y adjudicación como Viviendas de Promoción Pública, como forma de atender las necesidades que de este tipo de viviendas existan en los diferentes municipios.

El coste máximo de adquisición de las viviendas y su posterior rehabilitación por metro cuadrado no podrán superar el del precio que correspondiera a una vivienda de protección oficial en régimen especial que se promueva en la localidad de referencia, incrementado en un 10%.

ARTICULO 36.º - Condiciones mínimas de las viviendas ofertadas

Para que una vivienda pueda acogerse al programa de adquisición y rehabilitación debe cumplir como mínimo con las siguientes condiciones:

- a) Ser susceptible de tener una superficie útil mínima después de la rehabilitación, de 50 metros cuadrados y máxima de 120.
- b) Disponer de los servicios de agua potable, electricidad y saneamiento en la propia vivienda, o ser susceptible de ser instalados sin tener que montar redes de más de 50 metros de trazado desde el lugar de acometida y la propia vivienda.
- c) La vivienda resultante tiene que ser apta para acoger a unidades familiares de al menos 3 miembros y contar con las siguientes dependencias, mínimas:

- Salón-comedor.
- Cocina.
- Cuarto de baño.
- Un dormitorio.

d) La oferta deberá estar autorizada por el propietario o propietarios de la vivienda.

ARTICULO 37.º - Promoción

Los Ayuntamientos interesados en la promoción de esta tipo de viviendas podrán solicitar de la Junta de Extremadura acogerse a este nuevo programa y en su caso su disposición a la formalización del oportuno convenio interadministrativo, haciendo constar la disposición de viviendas que puedan acogerse al mismo en su localidad, indicando su ubicación y aportando una memoria en la que se justifique el cumplimiento de las condiciones mínimas que se establecen en el artículo anterior.

ARTICULO 38.º - La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, una vez examinada la documentación aportada podrá optar entre la formalización del convenio interadministrativo con el Ayuntamiento interesado, previa autorización del Consejo de Gobierno, en el que se establecerá el importe de la promoción, incluida la compra y rehabilitación del inmueble, y la forma en que se realizará el pago del precio, o realizar directamente la promoción.

En el caso de que se opte por la formalización del Convenio, este regulará además los aspectos relativos al tiempo de ejecución de la obra de rehabilitación, realización y supervisión del proyecto, y contratación de las obras a realizar.

Corresponderá en todo caso a la Dirección General de Vivienda la recepción de las obras.

ARTICULO 39.º - Facultad inspectora

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes se reserva la facultad inspectora, durante el tiempo que dure el proceso de la promoción, así como la posibilidad de iniciar de oficio, cuando lo considere necesario, el procedimiento para la promoción de viviendas acogidas a este programa en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma.

ARTICULO 40.º - Adjudicación

Las viviendas resultantes de este programa de promoción pública de viviendas serán adjudicadas siguiendo cualquiera de los procedimientos previstos en el Decreto de adjudicación vigente en cada momento.

CAPITULO VI

INSTRUMENTACION ADMINISTRATIVA

ARTICULO 41.º - Solicitudes

En todo caso, las solicitudes de ayudas económicas reguladas en el presente Decreto se formalizarán y tramitarán conjuntamente con las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, salvo los casos previstos en la rehabilitación en el artículo 19 y Capítulo III.

Para los casos de uso propio y en actuaciones protegibles de rehabilitación, la solicitud de calificación provisional conllevará la de ayudas económicas.

Las subvenciones, para el caso de nueva construcción en actuaciones en compraventa, habrán de ser solicitadas en un plazo no superior a tres meses contados a partir de la fecha de visado de contrato.

Junto con la solicitud se acompañará la documentación que en la misma se especifique, y/o que determine la normativa de desarrollo del presente Decreto y, en todo caso, la que resulte necesaria para asegurar el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas por la normativa vigente.

ARTICULO 42.º - Subsanación o mejora

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no se acompañan los documentos señalados, se requerirá al interesado para que en plazo de 15 días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con la advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, que será dictada conforme al artículo 42 de la Ley 30/1992.

ARTICULO 43.º - Actuación de los interesados

a) Los trámites que deben ser cumplimentados por los interesados deberán realizarse en el plazo de 15 días a partir de la notificación del correspondiente acto de requerimiento.

b) Cuando en cualquier momento se considere que en alguno de los actos de los interesados no reúne los requisitos necesarios, la Administración lo pondrá en conocimiento de su autor, que tendrá el plazo de 15 días para cumplimentar.

c) A los interesados que no cumplan lo dispuesto en los dos apartados anteriores se les podrá declarar decaídos en su derecho al trámite correspondiente, sin embargo se admitirá la actuación del interesado y causará sus efectos legales si se produjera antes o

dentro del día en el que se notifique la Resolución por la que se tenga por transcurrido el plazo.

ARTICULO 44.º - Resolución de subvenciones

En la Resolución de la Dirección General de Vivienda, se expresarán las condiciones y requisitos a que queda sujeta el cobro de la subvención.

La Resolución se notificará al beneficiario, entendiéndose automáticamente aceptada salvo que, en el plazo de 15 días, a partir de su notificación, éste comunicara de forma expresa su renuncia a dicha subvención.

Una vez completado el expediente y cumplido la totalidad de los trámites establecidos, por la Dirección General de Vivienda se dictará Resolución en el plazo de tres meses a partir de la aportación de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad para el caso de compraventa y el mismo plazo desde la Calificación Definitiva para los supuestos de uso propio y para los de rehabilitación, salvo en los supuestos contemplados en el apartado 3.º del artículo 16, en el que las ayudas económicas se resolverán en el plazo de dos meses desde la presentación de la licencia municipal de obras, y salvo los supuestos regulados en el Capítulo III, que se rigen por sus propios plazos.

ARTICULO 45.º - Periodo de prueba

Por la Dirección General de Vivienda se resolverán las incidencias relativas al expediente de concesión de la subvención que se produzcan con posterioridad a la concesión de la subvención.

Es competencia de la misma realizar las comprobaciones que estime oportunas para el control y seguimiento de las ayudas concedidas, estando obligados los interesados a facilitar la información y presentar la documentación y los justificantes que le sean requeridos para este fin, sin perjuicio del control que compete a la Intervención General de la Junta de Extremadura y al Tribunal de Cuentas.

ARTICULO 46.º - Incumplimiento del interesado

En el supuesto de que el beneficiario de la subvención incumpliese cualquiera de las condiciones establecidas en la Resolución de concesión, o en el presente Decreto o Real Decreto 1186/1998, u obstaculizase la labor inspectora, o se detecte falseamiento o tergiversación de los datos o documentos aportados en el expediente, el Organismo que concedió la ayuda, mediante la correspondiente resolución, declarará la pérdida del derecho a su percepción y, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades que hubiera percibido, en los plazos que se prevén en las normas de la Comunidad Autónoma y en su caso Ley General Tributaria y Reglamento General de Recauda-

ción y con la exigencia del interés de la demora desde el momento del pago de la subvención, sin perjuicio de las demás acciones legales que procedan. Las referidas cantidades tendrán la consideración de ingresos de derecho público a los efectos legales pertinentes.

La falta de reintegro dentro del plazo fijado, será puesta en conocimiento del órgano competente a fin de que se proceda por vía de apremio, según lo dispuesto en la normativa legal aplicable.

ARTICULO 47.º - Caducidad, desistimiento y renuncia del interesado

En los casos de caducidad del procedimiento, renuncia del derecho o desistimiento de la solicitud, se dictará Resolución conforme al artículo 42.1 de la Ley 30/1992, se declarará concluido el procedimiento, se perderán los derechos que pudieran haberse otorgado y en caso de que hubiese percibido por la Administración parte o anticipos de las subvenciones otorgadas, éstas deberán reintegrarse en los términos establecidos en el presente Decreto.

En el mismo sentido, cuando la Administración, en los supuestos de autopromoción y rehabilitación al 100%, hubiera abonado a los profesionales redactores los honorarios correspondientes a memorias o proyectos, cuando éstos resultaren necesarios, el titular del expediente caducado, o finalizado en virtud de desistimiento o renuncia deberá proceder al reintegro de las cantidades abonadas en tal concepto, en el plazo y por el procedimiento establecido en el art. 46, o por el que, en su caso, se determine en la normativa de desarrollo.

ARTICULO 48.º - Trámite de audiencia al interesado

El procedimiento para declarar la pérdida del derecho a la percepción de la subvención y, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades percibidas será el siguiente:

- a) La Dirección General de Vivienda comunicará al interesado el inicio del procedimiento y las causas que lo fundamentan. Los interesados podrán, en cualquier momento del procedimiento, anterior al trámite de Audiencia, aducir alegaciones y aportar documentación u otros elementos de juicio. La iniciación del procedimiento suspenderá, en su caso, los pagos que quedarán pendientes.
- b) Presentadas las alegaciones, o transcurrido el plazo de quince días sin que se hubieran formulado, se pondrá fin al procedimiento por Resolución de la Dirección General de Vivienda.
- c) Si la resolución del procedimiento estimase la existencia de incumplimiento, declarará la pérdida del derecho a la percepción de la subvención y, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades ya percibidas, notificándose a la Dirección General de Ingresos de la Consejería de Economía, Industria y Comercio, para proceder a su recaudación de acuerdo con su normativa específica.

ARTICULO 49.º - Facultad inspectora

El interesado facilitará las inspecciones y otros actos que la Dirección General de Vivienda disponga en orden a la determinación y comprobación de los datos en virtud de los cuales fue dictada la Resolución correspondiente, durante el plazo de cinco años.

El incumplimiento del requisito de residencia habitual y permanente podrá dar lugar a la revocación de las ayudas concedidas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.—Precios y zonas

La Comunidad Autónoma de Extremadura, en ejercicio de sus competencias en materia de asignación de precios máximos de venta en función de los distintos municipios, determina los siguientes:

ZONA	V.P.O. 1,00	V.P.O. R.E. 0,85	V. YA CONSTR. 1,25
ZONA 1	101.403	86.193	126.754
ZONA 2	90.654	77.056	113.318
ZONA 3	85.789	72.921	107.236

Municipios de Zona 1: Badajoz, Cáceres, Mérida, Don Benito, Almerdralejo, Plasencia y Villanueva de la Serena.

Municipios de Zona 2: Coria, Miajadas, Montijo, Olivenza, Jerez de los Caballeros, Zafra, Villafranca de los Barros, Azuaga y Navalmoral de la Mata.

Municipios de Zona 3: Resto de los municipios de la Comunidad Autónoma.

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, mediante Orden, podrá alterar los precios máximos de venta establecidos anteriormente para los distintos municipios.

SEGUNDA.—Disponibilidades presupuestarias

Para la totalidad de las subvenciones otorgadas por esta Consejería a efecto de financiación de viviendas, los expedientes de gasto de cada ayuda será propuesto por la Dirección General de Vivienda, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, cuando se tramite la liquidación para su pago.

TERCERA.—Subsidiariedad

En lo no previsto en este Decreto, se estará a lo dispuesto al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y demás disposiciones concordantes.

CUARTA.—Sustitución de las referencias a módulo

Entendiendo que el parámetro de fijación de precios hasta ahora

existente, que consistía en el «módulo», ha desaparecido y que por el Real Decreto 1186/1999 se crean como precios de referencia los «precios máximos de venta», se establece que a todos los efectos, las alusiones en la normativa específica vigente al módulo «M» se entenderán referidas a los precios máximos de venta de Régimen Especial en la zona que corresponda de acuerdo con lo regulado en este Decreto, excepto en aquellos casos que expresamente se especifique la equivalencia.

QUINTA.—Visados de viviendas ya construidas

El visado de contrato de las viviendas ya construidas tendrá un periodo de validez de doce meses desde su concesión. Transcurrido este plazo sin que se haya acreditado la disposición del préstamo cualificado o no, ni se hayan solicitado las subvenciones personales, se producirá la caducidad automática de dicho visado sin que sea necesario notificar aquella, salvo que por razones justificadas se haya solicitado prórroga.

SEXTA.—Zonificación

A partir del año 2000, el cupo correspondiente a dicho año se distribuirá por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes territorialmente, en función de las aportaciones municipales de suelo urbano, preferentemente urbanizado, establecidas mediante suscripción de convenios entre los Ayuntamientos respectivos y la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes. Dichos convenios deberán ser suscritos durante el último trimestre del año 1999, y en su conjunto no podrán superar el 70% de las actuaciones previstas para el año siguiente.

El resto del cupo será de concurrencia libre para los promotores privados.

Durante el primer semestre del año 2000 deberán ser calificadas las viviendas para las cuales se hayan suscrito los convenios a los que se refiere el párrafo 1.º En caso contrario, los cupos no cubiertos pasarán a incrementar el porcentaje de concurrencia libre.

El mismo procedimiento y plazos regirán para los sucesivos años de vigencia del Plan.

SEPTIMA.—Se modifica el artículo 4.º del Decreto 47/1997 sobre Areas de Rehabilitación, quedando con la siguiente redacción:

«En las Areas de Rehabilitación declaradas en los Convenios que se formalicen entre la Junta de Extremadura y los respectivos ayuntamientos, las ayudas previstas serán las reguladas en el Capítulo II del presente Decreto, sin perjuicio de la cofinanciación que la Administración Estatal tiene previstas para estas actuaciones, incluida la que se regula en el artículo 33 del Real Decreto 1186/1998».

OCTAVA.—Se modifica el artículo 5.º y 7.º del Decreto 47/1997, en las referencias que se hacen al Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, y al Decreto 34/1996, de 27 de febrero, que se entenderán hechas al Real Decreto 1186/1998 y al presente Decreto respectivamente.

NOVENA.—En materia de rehabilitación regulada en el artículo 19 y autopromoción, el promotor estará exento de la obligación de avalar la devolución de cantidades anticipadas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.—Ámbito de aplicación

Se acogerán a las ayudas previstas en el presente Decreto aquellas actuaciones comprendidas en el plan cuatrienal 1998-2001, que hayan obtenido o puedan obtener calificación provisional dentro de dicho plan, y cumplan los requisitos que la legislación establece para el mismo, así como todas aquéllas que se financien de acuerdo con el Real Decreto 1186/1998, en virtud de las disposiciones transitorias del mismo.

SEGUNDA.—Expedientes en tramitación

Aquellas actuaciones calificadas con arreglo a planes anteriores y financiadas según la normativa establecida para los mismos, se regirán por la legislación establecida en su momento y por sus órdenes de desarrollo.

Todas las actuaciones que se califiquen provisionalmente o contratos que se visen de viviendas ya construidas, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se acogerán a lo establecido en el mismo, excepto lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera que sólo será aplicable a las solicitudes de calificación y visados presentadas con posterioridad a la entrada en vigor.

TERCERA.—Hasta tanto no se disponga lo contrario por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, las viviendas que se construyan por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, serán adjudicadas en régimen de arrendamiento.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA.—A partir de la entrada en vigor del presente Decreto queda derogada la siguiente legislación:

— Decreto 34/1996, de 17 de febrero, por el que se regula la concesión de subvenciones en materia de adquisición, adjudicación y promoción de Viviendas de Protección Oficial de Nueva Construcción y Rehabilitación.

— Decreto 11/1996, de 6 de febrero, por el que se regulan las ayudas para la autopromoción de viviendas.

— Decreto 48/1997, de 22 de abril, por el que se regula la financiación de rehabilitación de bienes inmuebles de interés cultural y se modifican determinados artículos de los Decretos 34/1996, de 27 de febrero, y 11/1996, de 6 de febrero.

— Decreto 132/1997, de 4 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 34/1996, de 27 de febrero, y se establece el Plan Complementario de Financiación de Viviendas de la Junta de Extremadura.

— Artículo tercero del Decreto 8/1992, sobre Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública.

Quedan derogadas igualmente cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto, con la salvedad establecida en la Disposición Final Primera sobre normas que expresamente se declaran vigentes.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.—Normativa vigente.

No obstante lo establecido en la Disposición Derogatoria del presente Decreto, se declaran expresamente vigentes las siguientes normas:

— Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de junio de 1996, por la que se establecen los parámetros de calidad de los materiales y elementos constructivos a emplear en las viviendas construidas al amparo del Decreto 11/1996, de 6 de febrero, sobre Autopromoción de Viviendas y sus condiciones básicas.

— Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 28 de julio de 1998, por la que se regulan determinados supuestos de rehabilitación con protección preferente y se establecen plazos de tramitación para los expedientes de rehabilitación en general.

SEGUNDA.—Entrada en vigor.

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

Mérida, a 14 de septiembre de 1999.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRIGUEZ IBARRA

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transporte,
JAVIER COROMINAS RIVERA