

I. Disposiciones Generales

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO 76/2002, de 11 de junio, por el que se modifican diversos artículos del 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 aprobación por parte del Estado del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, (B.O.E. núm. 11, de 12 de enero de 2002), ha supuesto la aprobación de un nuevo Plan Nacional de Vivienda para el período comprendido entre 2002 y 2005, que viene a sustituir al que hasta entonces estaba vigente y que fue aprobado inicialmente mediante el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio, modificado posteriormente por el Real Decreto 1.190/2000, de 23 de junio y por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero.

Esta nueva norma introduce diversas modificaciones respecto de las ayudas que se contemplaban en el Plan Nacional de Vivienda anterior, lo que a su vez produce algunas distorsiones en el propio Plan Regional de Vivienda que en su diseño inicial tiene como objetivo el establecimiento de ayudas que en parte son complementarias de las previstas en el Plan Nacional de Vivienda, con la finalidad de fomentar la promoción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma y facilitar de modo efectivo el acceso a la vivienda a los sectores menos favorecidos de la sociedad, con independencia de aquellas otras que son de cuño exclusivo de la Junta de Extremadura y que conforman la mayor parte del Plan Regional de Vivienda.

Para acomodar las figuras existentes en el Plan Nacional de Vivienda, con los objetivos marcados por el Plan Regional es necesario, en consecuencia, efectuar una serie de reajustes en diversos aspectos que integran nuestro citado Plan Regional, de manera que se obtengan los resultados marcados en el mismo, cuya vigencia aún se prolonga en el tiempo hasta el año 2003. Así mismo se ha procedido a introducir retoques en determinados aspectos en la normativa autonómica que estaban planteando problemas técnicos en su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 11 de junio de 2002,

DISPONGO

Artículo Primero.- Se modifican los artículos 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 11º, 13º, 14º, 15º, 16º, 18º, 19º, 22º, 23º, 24º, 26º, 35º, 41º, 44º, 46º, 48º y 49º, del 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, que quedarán redactados en la siguiente forma:

Artículo 3º.- Limitaciones a la facultad de disposición y uso

1.- Las viviendas por las que se hayan recibido ayudas económicas directas a las que se refiere el presente Decreto, no podrán ser objeto de transmisión por ningún título inter vivos durante el plazo de diez años. Quedan exceptuadas las familias numerosas en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Esta limitación afectará también a los supuestos de adquisición de viviendas para su posterior rehabilitación.

Asimismo, en el supuesto de autopromoción, el precio de las viviendas en los casos de transmisión inter vivos no podrá exceder, durante un plazo de quince años, del precio máximo de venta vigente para una vivienda de protección oficial de 90 m² útiles en la misma área geográfica.

2.- El plazo de diez años a que se refiere el apartado anterior se contará a partir de la fecha de la formalización de préstamo, debiéndose hacer constar tal circunstancia expresamente en las escrituras de constitución.

En los supuestos de promoción individual para uso propio, amparados por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, 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. Tal limitación empezará a contar desde la fecha de la formalización del préstamo.

En autopromoción, la limitación relativa al precio de venta regulada en el presente Decreto, así como la relativa a la facultad de disposición y uso se harán constar por nota marginal en la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva terminada y empezarán a contar desde la fecha de dicha inscripción.

3.- Podrá dejarse sin efecto antes del plazo señalado la prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda, por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma previa

cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas percibidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

4.- 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 y en todo caso durante un periodo mínimo de diez años, a salvo de lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

5.- No tendrá la consideración de transmisión de dominio la que se produzca entre cotitulares beneficiarios de la financiación cualificada para la adquisición o promoción para uso propio.

6.- Las escrituras públicas de venta reflejarán que la Junta de Extremadura se reserva el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de las viviendas protegidas, conforme a lo previsto en el artículo 48 de la Ley 3/2001 de 26 abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 4.º- Requisitos

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

a) 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 Pública, ni sobre una vivienda libre, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60%, en el caso de familias numerosas.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores o autopromotores para uso propio y para rehabilitación tengan ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, 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.

Mediante Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes se podrán establecer tanto otras limitaciones en los ingresos cuando se trate de viviendas promovidas para rentas medias, como fijar otros precios máximos para ellas, de acuerdo con las especiales condiciones que se den en el mercado inmobiliario de la localidad afectada.

c) Que las viviendas promovidas para su cesión en arrendamiento, 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 16º.1. a), las solicitudes de actuaciones de rehabilitación, realizadas por emigrantes, definido tal y como figura en la Ley de Extremeñidad, siempre que se destinen a viviendas, y las que tienen por objeto la renovación urbana en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 16º de este Decreto.

Asimismo en los supuestos de viviendas autopromovidas o para uso propio el plazo de ocupación se contará a partir de la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

d) 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 a los cupos suscritos por la Comunidad Autónoma de Extremadura en el Convenio firmado con el Ministerio de Fomento.

e) Que el solicitante se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social.

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá, previa autorización del interesado expresada en el modelo de solicitud, obtener los datos que acrediten el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente Decreto para resultar beneficiario de las ayudas contenidas en el mismo.

No obstante lo anterior, si obtenida tal información, surgieran dudas acerca del cumplimiento de tales requisitos por el solicitante, se pondrá en su conocimiento a los efectos oportunos.

Artículo 6.º- Ingresos familiares ponderados e ingresos mínimos

El cálculo de los ingresos familiares ponderados se determinará con carácter general de acuerdo con las normas establecidas en el art. 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. No obstante se tendrán en cuenta las siguientes precisiones:

a) 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.

b) De conformidad con el apartado 4 del artículo 12 del citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se establece el siguiente coeficiente multiplicativo autonómico:

	ZONA 1/2	ZONA 3/4	ZONA 5/6
Familia monoparental	0,95	1	1
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

En el caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

c) 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 podrá resolver denegando las ayudas solicitadas.

Artículo 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 Real Decreto 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, o en el precio del contrato de ejecución o presupuesto, que sirvieron de base para el otorgamiento de la Calificación Provisional.

d) Se entenderá por presupuesto parcial, al que se refiere el apartado d) del artículo 18º, al presupuesto de ejecución material o en su caso, al presupuesto de contrata, correspondiente a las obras referidas en el apartado c) del artículo 16º.1

Artículo 8.º- Ayudas a jóvenes

1.- En los supuestos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas sujetas a protección oficial de nueva construcción y vivienda ya construida, cuando el solicitante y, en su caso, el resto de miembros de su unidad familiar, tengan una edad no superior a treinta y cinco años en el momento de solicitar las ayudas económicas y sus ingresos ponderados no superen los 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, se reconocerá, en todo los casos, una subvención equivalente al 2% de los valores establecidos para el cálculo de cada tipo de vivienda (precio de la misma o el presupuesto protegido en caso de uso propio).

2.- En el caso de rehabilitación de edificios y viviendas, cumplidas idénticas condiciones de edad e ingresos a las previstas en el apartado anterior, se reconocerá una subvención equivalente al 5% del presupuesto protegido.

Artículo 11.º- Cuantía de las Ayudas.

1.- Ayudas a Adquirentes, Adjudicatarios y Promotores Individuales para Uso Propio.

a) La Comunidad Autónoma subvencionará con cargo a sus Presupuestos, atendiendo a los ingresos familiares ponderados acreditados,

las actuaciones protegidas en materia de Vivienda de Protección Oficial de nueva construcción, y Promoción Individual para Uso Propio, en las siguientes cuantías:

IFP EN Nº DE VECES SMI	Nº DE HIJOS	RÉGIMEN ESPECIAL	VPO
< 1,5	1	5%	2%
	2	7%	4%
	3 ó más	9%	6%
> 1,5 < 2,5	1	2%	
	2	3%	2%
	3 ó más	4%	3%

A los efectos del presente artículo, se entiende por hijos aquellos que deban integrar la unidad familiar, tal y como resulta definida por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La determinación de la cuantía de la subvención se efectuará aplicando el porcentaje previsto, según los casos, al precio de venta de la vivienda y, en su caso, garaje, o del presupuesto protegible, según la actuación de que se trate, siempre que no se rebase el precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, vigente para cada régimen en el momento de la calificación provisional, en la población de que se trate.

En todos los casos, el porcentaje total de subvenciones previstas en el presente Decreto, unido a las ayudas estatales directas a la entrada previstas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, no podrá exceder del 20% del precio de adquisición de la vivienda, incluido en su caso los garajes y anejos; en jóvenes este porcentaje no podrá exceder del 22%. La superación de dicho límite conllevará la reducción de la subvención autonómica en la misma proporción en que exista exceso.

b) La Comunidad Autónoma reconocerá a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, en el caso de que se constituya el préstamo personal regulado en el artículo siguiente, una subvención adicional equivalente al importe de los gastos de constitución, formalización y tramitación de este préstamo.

2.- Ayudas a Promotores.- La Comunidad Autónoma subvencionará a los Promotores de vivienda para su cesión en arrendamiento, siempre que las viviendas tengan más de 70 metros cuadrados, hasta 90 metros cuadrados (120 metros en el caso de familias numerosas, de conformidad con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en la siguiente cuantía:

— 10% del precio de venta de la vivienda y, en su caso, garaje, o del presupuesto protegible.

3.- En todo caso, el importe de todas las subvenciones autonómicas que pudieran corresponder con arreglo al presente Decreto, sumado al importe de las ayudas económicas directas y del préstamo cualificado que se reconozca al solicitante/s conforme al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, no podrá exceder del 100% del precio de venta de la vivienda y, en su caso, garaje y/o anejos.

Artículo 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 compraventa 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 compraventa 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.

Artículo 14.º- Anejos

1.- Cuando se trate de promociones de viviendas unifamiliares en compraventa 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 adquiera, 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 a la vivienda, incluidos todos los anejos vinculados excepto el trastero, 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.

Artículo 15.º- Ámbito de las actuaciones protegibles

1.- A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en las condiciones establecidas en este capítulo y conforme a lo previsto en las secciones cuarta y quinta del Capítulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las siguientes:

- Rehabilitación de edificios.
- Adquisición de edificios o viviendas para su inmediata rehabilitación.
- Rehabilitación de viviendas.
- Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.
- Actuaciones especialmente protegidas en los términos previstos en este Decreto.

2.- Podrán ser susceptibles de petición simultánea la adquisición de viviendas y edificios 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.

Artículo 16.º- Actuaciones especialmente protegidas

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

1.- 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 o ambientales 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.- Areas de rehabilitación:

Son aquellas declaradas como tal al amparo del Decreto 47/1997, de 22 de abril, en virtud de los Convenios que se celebren entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos afectados, conforme a la normativa Estatal y Autonómica vigente.

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 29 y 30 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

En estos Convenios se establecerá la exención de limitaciones existentes, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y antigüedad del edificio, 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.a) del presente Decreto.

3.- 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.

Artículo 18.º- Cuantía de las ayudas

1.- Las subvenciones de la Junta de Extremadura tendrán en todo caso carácter complementario con las reconocidas al amparo del Convenio que se firme con el Estado para la aplicación de las medidas de financiación reguladas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

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 40% del presupuesto protegido. El Presupuesto máximo autorizado no podrá exceder del importe 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. 28.2 del R.D. 1/2002, de 11 de enero, que se toman en consideración a los solos efectos del cálculo máximo de presupuesto.
- c) Limitaciones señaladas en el artículo 35 del citado Cuerpo Legal, para aquellas actuaciones referentes a rehabilitación de edificios y viviendas.

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 Áreas de Rehabilitación Integral, en todos los cascos históricos y en todas las actuaciones afectadas por el artículo 16º.1 a) de este Decreto.

En todo caso los límites máximos de las subvenciones no podrán sobrepasar para el promotor individual 15.000 euros en rehabilitaciones de edificios y 10.500 euros 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 6.000 euros por vivienda y para el caso de comunidades será de 7.000 euros por solicitante incluida la adquisición de vivienda.

2.- 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 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

b) 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 anterior.

c) En el supuesto de adquisición de edificios o viviendas para su inmediata rehabilitación, el precio de adquisición de un edificio, vivienda o edificio de una sola vivienda para uso propio tendrá una subvención del 5%, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El precio de adquisición por metro cuadrado de superficie útil no exceda del máximo de venta para una vivienda de protección oficial correspondiente a su área geográfica.
- La subvención sólo se concederá por los primeros 120 metros cuadrados de superficie útil, quedando el exceso de superficie exenta de ayudas para la compra.
- El presupuesto de rehabilitación constituya, al menos, un 40% del precio de adquisición.
- Los beneficiarios deberán acreditar ingresos inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

d) En actuaciones de protección preferente y en las Áreas de Rehabilitación, las cuantías anteriores se verán incrementadas en un 10% en los supuestos descritos con anterioridad en los apartados a) y b), e incluidos dentro de los apartados a) y b) de protección preferente del artículo 16º.1.

En aquellos casos incluidos en el apartado c) de protección preferente del artículo 16º.1 la ayuda se incrementará en un 25% del presupuesto parcial.

e) En las Áreas de Rehabilitación las ayudas se incrementarán en un 10%. Esta ayuda será incompatible con la establecida en el párrafo primero del 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 Áreas de Rehabilitación, este proyecto será subvencionado con un máximo de 610 euros y siempre con un límite del importe del mismo, cuando no supere dicho importe.

3.- Una vez concedida la Ayuda de rehabilitación sólo podrá formularse una segunda petición respecto de la misma vivienda transcurridos cuatro años desde la terminación de la obra para cuya ejecución se hubiere concedido la subvención, y siempre que no exista identidad con la obra ya autorizada.

No obstante cuando la ayuda concedida no supere el límite previsto para ella en el apartado anterior, no será necesario esperar dicho plazo para solicitar una nueva ayuda en cuyo caso el límite máximo vendrá establecido por la diferencia entre la ayuda concedida y el límite dispuesto para ella.

Artículo 19.º- Ayudas del 100 por 100

1.- Para las actuaciones de rehabilitación que sólo incluyan obras de protección preferente reguladas en el artículo 16º.1.c), y que al término de las mismas reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, la cuantía total de las ayudas podrá 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.

2.- 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 siete mil trescientos euros.

— 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 deberá poder acreditar por cualquiera de los medios que permite el Derecho, que disfruta de un derecho a usar y disfrutar de la misma durante 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 9.000 euros más los gastos que ocasione la redacción del proyecto, cuando éste fuese necesario, así como los de dirección de obra.

3.- Una vez concedida la Ayuda sólo podrá formularse una segunda petición respecto de la misma vivienda transcurridos cuatro años desde la terminación de la obra para cuya ejecución se hubiere concedido la subvención, y siempre que no exista identidad con la obra ya autorizada.

Artículo 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. 4º b) 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.

En los casos de edificación sobre solar, éste deberá estar urbanizado, y por tanto habrá de contar con todos los servicios que se requieren en el suelo urbanizado incluidas las calle y viales. No obstante también podrá admitirse el suelo aportado con la calificación de solar, cuando las obras de urbanización estén ya contratadas o se presente un aval por el importe de dichas obras.

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 de la vivienda autopromovida, ni ningún miembro de su unidad familiar, sean o hubieren sido titulares o cotitulares del pleno dominio, o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda o solar, a excepción, en su caso, de la vivienda que se pretenda derribar para construir sobre

el solar resultante, o siéndolo el valor del derecho que corresponda los solicitantes, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60% en el caso de familias numerosas.

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 la que se obtenga la Cédula de Habitabilidad de la vivienda.

El solicitante habrá de acreditar la residencia continuada durante al menos dos años antes de formular la solicitud en el municipio en el que pretende construirse la vivienda.

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.

Artículo 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

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá autorizar en los proyectos de edificación plazas de garaje de hasta 25 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 proyecto, 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 sobrepasaran lo establecido anteriormente, será necesario que la propuesta y posterior resolución contemplen específicamente esta excepción.

3.- Coste de construcción

El Coste máximo de construcción no podrá superar el precio máximo establecido para una vivienda de protección oficial en la localidad en la que se ubique la autopromoción, cuanto ésta tenga una superficie útil igual o superior a 90 metros cuadrados. La superficie útil de la vivienda únicamente podrá exceder de 90 metros cuadrados cuando el promotor reúna la condición de familia numerosa al tiempo de la solicitud.

A estos efectos el coste de construcción está asimilado al presupuesto protegible previsto para las viviendas de protección Oficial.

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.

Artículo 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 12.020 euros (doce mil veinte euros). 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 ejecución 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 forma de selección de los técnicos a los que se les asigne la redacción del proyecto y la 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 establecidas por el Colegio Profesional, sin que puedan imputarse a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

En caso de inexistencia de convenio con la Organización Colegiada, la Consejería autorizará a los beneficiarios de la subvención, la contratación del proyecto, dirección de la obra o estudio y coordinación de Seguridad y Salud Laboral con algunos de los técnicos que estén inscritos en la lista que, para tal efecto, confeccionará la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes con las condiciones que reglamentariamente se establezcan por Orden del Consejero. El pago de los honorarios se realizará directamente al técnico contratado por el particular previa autorización del mismo.

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% sobre la tasa o impuesto por Licencia Municipal de Obra.

Artículo 26.º- Procedimiento de gestión

1.- 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.- 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.- El proyecto que se elabore para la ejecución de viviendas acogidas 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 el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

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

4.- 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.

5.- La aprobación técnica del proyecto habilitará al promotor para recibir el 25% de la ayuda, previa la presentación de la licencia municipal de obras ante la Dirección General de Vivienda. Así mismo habilitará a los técnicos para facturar a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes los honorarios facultativos correspondientes a la fase de redacción del proyecto.

6.- 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. La aprobación del final de la obra por la Dirección General de Vivienda llevará aparejada la concesión de la Cédula de Habitabilidad, y para ello habrá de acompañarse la declaración de obra nueva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y la solicitud de Licencia de Primera Ocupación.

8. 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.

Artículo 35.º- Concepto

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá adquirir viviendas y suelos integrados 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. Así mismo incorporará a este programa aquellas viviendas que habiendo sido ofertadas por los adjudicatarios de viviendas de promoción pública hayan sido aceptadas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 254/2000, de 19 de diciembre sobre adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 que se promueva en la localidad de referencia, incrementado en un 15%.

No obstante el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá autorizar la adquisición de viviendas para incluirlas en el programa de Adquisición y Rehabilitación de Viviendas de Promoción Pública, a precios superiores a los establecidos en el párrafo anterior, cuando se trate de actuaciones necesarias para la conservación de los valores tradicionales o intereses arquitectónicos o ambientales del municipio y así se justifique técnicamente, y los precios vigentes en la localidad no permitan ajustarse a los límites establecidos en este artículo.

Artículo 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 1/2002, de 11 de enero, salvo los casos de promotores de vivienda de nueva construcción para uso propio y lo previsto en los Capítulos III y IV.

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

La solicitud de financiación cualificada y ayudas económicas para la compraventa de viviendas de nueva construcción y la presentación de los contratos a visado, habrán de ser efectuados simultáneamente, en un plazo no superior a dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del contrato de compraventa.

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.

Artículo 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 excepto 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 la Resolución conforme al siguiente régimen:

a) En el caso de actuaciones protegidas en materia de viviendas de nueva construcción, las resoluciones por las que se reconozcan ayudas económicas, estatales y autonómicas, en su caso, se dictarán en el plazo de dos meses contados a partir del visado del contrato privado de compraventa.

b) En el caso de adquisición de vivienda ya construida se dictará resolución en el plazo de dos meses a partir de la fecha de presentación de la solicitud de financiación cualificada y ayudas económicas.

c) Para los casos de uso propio y de rehabilitación, se dictará resolución en el plazo de tres meses desde la Calificación Definitiva, salvo en los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 16º, en el que las ayudas se resolverán en el plazo de dos meses desde la presentación de la licencia municipal de obras.

d) En los supuestos de autopromoción se dictará resolución conforme a los plazos previstos en el Capítulo III del presente Decreto.

Artículo 46.º- Incumplimiento del interesado

1.- En el supuesto en que el beneficiario de la subvención incumpliese cualquiera de las condiciones establecidas en la Resolución de concesión, o en el presente Decreto o en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, u obstaculizase la labor inspectora, o se detecte falseamiento o tergiversación de los datos o documentos aportados en el expediente, el Órgano 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 Recaudación 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.

2.— Aquellas actuaciones que tengan la consideración de Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, estarán sujetas al régimen sancionador aplicable para este tipo de viviendas.

Artículo 48.º- Procedimiento para declarar la pérdida del derecho a la subvención

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 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. La iniciación del procedimiento suspenderá, en su caso, los pagos que quedarán pendientes.

b) 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.

c) 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.

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, más los intereses legales devengados.

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, para proceder a su recaudación de acuerdo con su normativa específica.

Artículo 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 diez años.

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

Artículo segundo.- Se incluye un nuevo artículo 14º bis y un nuevo artículo 19º bis, con el siguiente tenor literal:

Artículo 14º bis.- Concepto, condiciones y ayudas para la adquisición de Viviendas de Protección Pública para perceptores con rentas medias.

1.- Tendrán la consideración de vivienda de protección pública con precio limitado, y podrán obtener Calificación al efecto, todas aquellas que se promuevan con destino a su venta a adquirentes cuyos ingresos no superen las 6,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional y su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda del estipulado en el presente Decreto para una vivienda ya existente.

2.- Las viviendas que se promuevan con la finalidad de acogerse a esta modalidad de ayudas tendrán una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados y habrán de respetar los mínimos de calidades establecidos para las viviendas de protección oficial en las normas que regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Normas de Diseño.

No obstante y para atender las necesidades de aquellas unidades familiares que tengan la condición de familias numerosas podrá construirse una vivienda de hasta 120 metros cuadrados de superficie útil por cada veinticinco que se promuevan.

Así mismo y por su condición de Protegidas, estas viviendas podrán ubicarse en los suelos que constituyan la reserva del 25% del aprovechamiento objetivo destinado a la construcción de viviendas sujeta a un régimen de protección pública, cuando así lo tenga previsto el planeamiento aprobado en cada municipio, en los términos del artículo 74.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura que establece que en el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá

destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

No podrá destinarse un porcentaje superior al 50% del suelo incluido en la reserva del 25% a promover viviendas protegidas con precio limitado, salvo autorización expresa del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en casos debidamente justificados por la no necesidad de viviendas protegidas en la localidad.

3.- La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes pondrá a disposición de los adquirentes de viviendas protegidas a precio limitado, una línea de financiación previamente concertada con las Entidades Financieras que desarrollen su actividad en la Comunidad Autónoma, en virtud de la cual se podrán obtener préstamos hipotecarios a tipos de interés convenidos, que podrán alcanzar hasta el 90% del precio de venta de la vivienda.

En ningún caso la cuantía total de las ayudas podrá superar el 100% del precio de venta.

Artículo 19º bis: Ayudas a la rehabilitación de viviendas para su transformación en viviendas adaptadas.

La rehabilitación de viviendas para uso propio encaminada a conseguir que su espacio o instalaciones se ajusten a los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para garantizar su utilización de manera autónoma por las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación sensorial o auditiva, podrá obtener una subvención adicional del 25% del presupuesto dedicado a transformar la vivienda en practicable o adaptada.

Las cuantías correspondientes a esta modalidad de ayudas no se sumarán al resto de posibles ayudas económicas de rehabilitación a los efectos de las limitaciones de la cuantía total de subvención establecidas en el artículo 18º.

Este tipo de actuaciones no se verán afectadas por el requisito de antigüedad del la vivienda.

Las ayudas previstas en este artículo se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones establecidas por las normas que regulan la accesibilidad.

Artículo tercero.- Se dota de contenido al artículo 27º, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 27.º- Modificación de las circunstancias personales del solicitante.

Los requisitos regulados en el presente Decreto y en sus normas de desarrollo, así como en la normativa estatal vigente en materia de financiación pública de vivienda deberán cumplirse a la fecha de la

solicitud de financiación cualificada. No obstante, toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver dicha solicitud podrá dar lugar a la modificación de los términos y/o del sentido de la resolución, previa tramitación de un procedimiento de modificación, en el que será preceptiva la audiencia del interesado.

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	733,29
2	709,18
3	649,96
4	624,69
5	604,48
6	592,15

El precio máximo de venta en el caso de viviendas calificadas de Régimen Especial, será inferior en un 10% al establecido más arriba, con carácter general para las distintas Zonas.

Zona 1: Badajoz, Cáceres.

Zona 2: Mérida, Plasencia, Almendralejo, Don Benito, Villanueva de la Serena.

Zona 3: Coria, Miajadas, Montijo, Puebla de la Calzada, Olivenza, Jerez de los Caballeros, Zafra, Villafraanca de los Barros, Azuaga, Navalmoral de la Mata, Jaraíz de la Vera, Moraleja y Trujillo.

Zona 4: Cabeza del Buey, Calamonte, Castuera, Fuente del Maestre, Guareña, Santos de Maimona, Arroyo de la Luz, Talayuela, Valencia de Alcántara, Malpartida de CC. y Casar de CC.

Zona 5: Municipios entre 3.000 y 6.000 habitantes.

Zona 6: Municipios menores de 3.000 habitantes.

Las poblaciones de Cascos Históricos de las zonas 5 y 6, pasarán a la zona inmediatamente anterior.

El precio máximo de venta aplicable en las Entidades Locales Menores, Poblados y Pedanías, será el correspondiente según su número de habitantes.

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

Segunda.- Subsidiariedad

En lo no previsto en este Decreto, se estará a lo dispuesto al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y demás disposiciones concordantes.

Tercera.- Publicidad de las actuaciones acogidas al Plan Regional de Viviendas de la Junta de Extremadura.

1.- Los promotores de expedientes de actuaciones protegidas que se acojan al vigente Plan Regional de Vivienda de Extremadura 1999-2003, y que hayan obtenido calificación provisional, vendrán obligados a incluir en la publicidad gráfica o escrita que realicen de cada actuación que promuevan, el “logo” correspondiente al citado Plan Regional recogido en el artículo 35 de la Orden de 29 de febrero de 2.000, acompañado del texto siguiente en tipografía corporativa:

“JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.
Dirección General de Vivienda.”

2.- El “logo” debe insertarse en el ángulo inferior izquierdo de la publicación y guardando sus proporciones, ocupará al menos el 8% del anuncio publicitario, insertando a la derecha del mismo el texto.

3.- Cuando la publicidad se realice mediante la inserción de cuñas radiofónicas, en las mismas se hará la referencia siguiente:

“Actuación acogida a las ayudas previstas en el Plan Regional de Vivienda 1999-2003 de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura”

4.- En el momento de solicitar la Calificación Definitiva de la actuación protegida, el promotor que hubiere realizado publicidad habrá de acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente orden, como requisito previo a la expedición de la citada Calificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los promotores de viviendas de protección oficial de nueva construcción correspondientes a promociones acogidas al Plan Regional de Viviendas 1999-2003 que, habiendo solicitado calificación provisional de sus actuaciones, ésta no se hubiera aún resuelto a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, podrán acogerse a los nuevos precios máximos de venta y al sistema de ayudas que se fijan en la presente norma, previa solicitud de los interesados.

En todo caso, no resultará de aplicación el nuevo sistema de precio máximo de venta:

a) A las actuaciones que hubieran obtenido calificación provisional a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

b) A las actuaciones que no habiendo obtenido calificación provisional a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, sus promotores no hubieren solicitado en debida forma la aplicación de los nuevos precios máximos de venta.

Las viviendas a que se refieren los dos supuestos anteriores quedarán sometidas a los precios máximos de venta fijados por la normativa anterior.

Segunda.- A los procedimientos en tramitación, con calificación provisional y resolución de expedientes de solicitud de ayudas económicas tanto a promotores como a adquirentes, iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, no les serán de aplicación las ayudas contempladas en el mismo, siendo resueltos de conformidad con la normativa anterior y con sujeción al sistema de precios máximos de ventas previsto en dicha normativa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Mérida a 11 de junio de 2002.

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

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes,
JOSÉ JAVIER COROMINAS RIVERA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TURISMO

DECRETO 69/2002, de 28 de mayo, por el que se establecen normas sobre la ordenación y clasificación de las empresas de Restauración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La dinámica de la sociedad y las nuevas tendencias que se vienen detectando en los últimos años en el comportamiento del turismo