

Ayuntamiento de Monterrubio de la Serena

Pruebas selectivas.— Edicto de 31 de marzo de 2004, sobre bases para la provisión, en propiedad, de una plaza de Agente de Policía Local 4787

Ayuntamiento de Cáceres

Funcionarios de Administración Local.— Anuncio de 5 de abril de 2004, sobre nombramiento de funcionaria de carrera 4794

Ayuntamiento de Jerte

Normas subsidiarias.— Anuncio de 1 de abril de 2004, sobre modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias 4794

Particulares

Extravíos.— Anuncio de 16 de febrero de 2004, sobre extravío del Título de Graduado Escolar de D^a Celia Morán Breña 4794

I. Disposiciones Generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 41/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007.

Las políticas activas de vivienda resultan prioritarias para el Gobierno de la Junta de Extremadura. Desde los primeros años de autogobierno, en Extremadura se ha realizado una política decidida en esta materia con el fin de garantizar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna.

En la actualidad este es un asunto que preocupa a una gran parte de los ciudadanos y que exige de forma permanente decisión, nuevas respuestas y una alta sensibilidad a la Administración, así como a todos los agentes que tienen relación con la vivienda.

En ese sentido, el Decreto del Plan de Vivienda de Extremadura 2004-2007, es la expresión normativa de la voluntad política por continuar dando cumplimiento al mandato constitucional que establece el derecho de todos a una vivienda, y conecta con el resto de normas de aplicación vinculadas a esta materia y con anteriores Planes de Vivienda.

Para hallar esa conexión debemos retroceder al año 1989 y comprobar como la Junta de Extremadura ha ido conformando una política de vivienda propia, plasmada en sucesivos decretos

normativos, con el objeto de complementar, en gran parte, las ayudas que la Administración General del Estado establecía para la adquisición y disfrute de una vivienda. Así, el Decreto de la Consejería de Obras Públicas 47/1989 ya regulaba ayudas para este sector, cuya concesión se vinculaba a las condiciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas en su Real Decreto 224/1989, de ayudas a la financiación para la adquisición de viviendas.

Posteriormente, el Plan de Vivienda 1992-1995, primero desarrollado con una visión cuatrienal, introdujo de forma pionera figuras de actuación específicamente destinadas a cubrir necesidades propias de Extremadura, fundamentalmente el régimen especial en la Vivienda de Protección Oficial (VPO) y las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.

La concesión de las ayudas se desvinculó de las condiciones establecidas con carácter general por el Ministerio, según se refleja en el Decreto 49/1992, complementándolas con cantidades significativas que facilitaron enormemente el acceso a la VPO.

Es a partir de ese momento cuando la Consejería de Obras Públicas y Transportes, debido a la importancia que el tema de financiación complementaria adquiere, acomete de forma prioritaria la diversificación y mejora de las ayudas a la vivienda, estableciendo en el año 1996 la ayuda a la autopromoción de viviendas, figura de gran aceptación que ha permitido que las actuaciones en materia de vivienda se extiendan más allá de los núcleos urbanos,

fundamentalmente a los de sociología más rural que estaban percibiendo en menor medida las ayudas que hasta ese momento permanecían vigentes.

En 1999, tras tres años de aplicación del programa de Autopromoción de viviendas, se introdujeron cambios en el mismo y se matizaron algunas de las situaciones, tratándose 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 diversificaron y mejoraron las ayudas establecidas para que abarcaran de forma más amplia a las actuaciones de rehabilitación, y se introdujeron ayudas para jóvenes que acceden por primera vez a la vivienda.

Se decidió unificar en un solo cuerpo legislativo los decretos relativos a vivienda, que se transformaran en un Plan Regional, y a su vez facilitarían la comprensión y manejo por el ciudadano, sin perjuicio de las oportunas órdenes de desarrollo. Por ello, se incorporaron al Plan Regional las ayudas establecidas por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Asimismo, la Junta de Extremadura decidió adaptar e incluso suplir las ayudas de la normativa estatal, reguladas por el Ministerio de Fomento en su Real Decreto 1186/1998, ya que eliminaba gran parte de las subvenciones establecidas en el anterior Plan y por lo tanto obligaba a que los recursos de la Comunidad Autónoma se concentrasen, aún más, en aquellas figuras que constituían objetivos autonómicos prioritarios, tratando de dar una mayor racionalidad a las ayudas en función de la disponibilidad presupuestaria.

En esencia, se mantuvieron las ayudas a la rehabilitación y las destinadas a jóvenes modificándose en el caso de nuevas adquisiciones de VPO, donde se hizo especial hincapié en las ayudas a régimen especial con el ánimo de que el desembolso inicial que tuvieran que realizar sus compradores para la adquisición de la vivienda fuera el mínimo posible.

Como resultado del Plan de Vivienda 1999-2003, cabe destacar que Extremadura se sitúa a la cabeza de España en cuanto a número de actuaciones en vivienda protegida con relación a las de vivienda libre, incidiendo esta situación en una moderación del incremento de los precios de esta última. Por lo que como resultado de los diferentes planes y gracias a las políticas activas de vivienda, los ciudadanos extremeños dedican un menor porcentaje de sus ingresos a la inversión en vivienda que el resto de ciudadanos españoles.

En el actual contexto es preciso, además de mantener las soluciones previstas en planes anteriores y que mejor han satisfecho las demandas de los ciudadanos en cuanto a facilitar su acceso a

una vivienda digna o a rehabilitar las existentes, innovar incorporando nuevos recursos que garanticen una oferta suficiente de vivienda protegida dirigida a aquellos extremeños con menos recursos o aquellos jóvenes que deciden emanciparse.

Esto resulta especialmente necesario allí donde la oferta de vivienda protegida no existe o es prácticamente inexistente, tal y como empieza a suceder en determinados municipios de Extremadura en los que el incremento de los precios es permanente en las viviendas libres en muchos casos por razones muy diferentes a la demanda de hogar, estrangulando de esta manera la oferta de viviendas protegidas al limitar el suelo disponible a promociones libres.

En ese sentido y con el objetivo de garantizar una oferta suficiente de vivienda protegida surge el Programa Especial de Vivienda, introduciendo en el Plan una nueva figura de vivienda protegida dirigida a aquellos ciudadanos con ingresos familiares ponderados que no superen en 3,5 veces el SMI y cuyo precio máximo se sitúa en 60.000 euros. El Programa Especial posibilitará una alternativa real para aquellos ciudadanos que requieran una vivienda, estableciéndose la adjudicación concertada de las viviendas que se promuevan al amparo de esta figura en función de las necesidades de los demandantes.

Para lograr los ambiciosos objetivos del Programa Especial, se establecen entre otras ayudas la cesión de suelo de titularidad pública de la Junta de Extremadura o de otras Administraciones, la urbanización del suelo destinado a estas viviendas o la creación de la figura del promotor colaborador. A estas medidas se sumarán otros recursos de la Junta de Extremadura.

Se contempla también dentro del Decreto el tratamiento de aquellas capas de la sociedad más favorecidas y cuyos ingresos familiares ponderados se encuentren por debajo de 6,5 veces el SMI. Estos ciudadanos podrán optar por la denominada Vivienda Media, de mayor dimensión respecto de las viviendas básicas del Programa Especial y de las viviendas protegidas de Régimen General y Especial.

En el nuevo Plan de Vivienda de Extremadura contempla, dentro del Capítulo III del Título I, las viviendas protegidas de Régimen General y Especial, introduciendo mejoras respecto del Plan de Vivienda 1999-2003, al reconocer un tratamiento específico y preferente para las denominadas familias de especial protección. Al margen de incrementar la cuantía de las ayudas, se ha ampliado el porcentaje de la sociedad objetivo de esta figura.

De igual forma que en el caso anterior, se modifica la adquisición de vivienda existente y la rehabilitación. Especialmente en cuanto a la rehabilitación de edificios y viviendas, se considera de manera preferente a las familias de especial protección, los

jóvenes y aquellos ciudadanos que acometan obras de accesibilidad o adaptabilidad.

También se incorporan como novedad en el Plan de Vivienda las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento y en materia de suelo. Con estas medidas, por una parte se potenciará de manera integral el patrimonio de viviendas existentes en nuestra Comunidad, facilitando a las familias jóvenes y a los propietarios mejores condiciones para arrendar una vivienda, y por otra la generación de una oferta suficiente de suelo protegido de titularidad pública o privada y que posibilite la promoción de las nuevas viviendas protegidas que se contemplan en el Plan de Vivienda 2004-2007.

El nuevo Plan de Vivienda contempla la creación del Registro de Vivienda de Extremadura que permitirá conocer en todo momento la demanda real de vivienda en nuestra Comunidad, facilitando la planificación y la acomodación de las medidas para garantizar el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

Atendiendo al horizonte anterior y a la necesidad de optimizar los recursos, y junto a nuevos programas de actuación se contempla en el Decreto la creación del Observatorio del Suelo y la Vivienda de Extremadura.

Teniendo presente los valores de la sostenibilidad, se proyecta también el programa entorno sostenible, que favorecerá la utilización de energías limpias en la vivienda, la utilización de materiales y sistemas constructivos respetuosos con el medio ambiente. El Programa Retorna fomentará un tratamiento adecuado en materia de vivienda para aquellos extremeños no residentes en la Comunidad o descendientes de éstos y que quieran retornar a Extremadura.

La estructura del Decreto cuenta con cinco Títulos más uno preliminar:

- El Título Preliminar, con las disposiciones generales;
- El Título I, en el que a lo largo de cinco capítulos se recogen ayudas para las viviendas de nueva construcción;
- El Título II, en el que se desarrollan las actuaciones protegidas en materia de vivienda existente, tanto en lo que respecta a la adquisición pública como privada;
- El Título III, en el que en cuatro capítulos se contienen las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación del Plan de Vivienda;
- El Título IV, actuaciones protegidas en materia de arrendamiento de vivienda;
- El Título V, actuaciones en materia de suelo;

- El Título VI, con las disposiciones comunes de procedimiento; y
- Las Disposiciones Adicionales, Transitorias y Final.

A propuesta de la Consejera de Fomento, oído el Consejo Consultivo de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 5 de abril de 2004,

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Del objeto

El objeto de la presente Norma es la regulación del Plan de Vivienda de Extremadura, como instrumento de fomento público de la vivienda y de promoción pública de suelo, de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura y la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

Artículo 2.- Del ámbito de aplicación

1. El ámbito territorial de aplicación del Plan de Vivienda de Extremadura que se regula en la presente Norma se extiende a toda la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El presente Decreto extiende su ámbito material de aplicación, en los términos regulados en el mismo, a las siguientes actuaciones protegidas:

a) Promoción, adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción:

1. Viviendas del Programa Especial
2. Viviendas Medias
3. Viviendas de Régimen General y Especial
4. Viviendas de Autopromoción
5. Viviendas de Promoción Pública

b) Adquisición de Viviendas Existentes:

1. La adquisición pública de vivienda existente para su posterior rehabilitación y ulterior arrendamiento o venta.

2. La adquisición privada de vivienda existente en los términos que se establecen en la presente norma.

c) Rehabilitación:

1. Rehabilitación de edificios y viviendas.
2. Renovación Urbana.
3. Rehabilitación 100%.

d) Actuaciones protegidas en materia de Arrendamiento de viviendas de nueva construcción o ya construidas.

e) Actuaciones protegidas en materia de suelo.

Artículo 3.- De la competencia autonómica

1. La competencia para tramitar los procedimientos de ayuda a las actuaciones protegidas reguladas en la presente Norma se atribuye a la Dirección General que ejerza competencias en materia de vivienda, que declarará o calificará la actuación como protegida y reconocerá, en su caso, el derecho a percibir aquella, en la forma y cuantía prevenida en el presente Decreto y de acuerdo con la dotación presupuestaria autorizada en cada ejercicio.

2. La Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, extiende su competencia a la tramitación y reconocimiento, en su caso, de las ayudas estatales vigentes en materia de vivienda y suelo, conforme al cupo anual de financiación convenido con el Ministerio de Fomento, así como a la gestión del abono de subvenciones.

3. Las ayudas autonómicas y la financiación cualificada estatal se condiciona a la existencia de disponibilidad presupuestaria y de cupo de financiación tanto estatal como autonómica.

Artículo 4.- De los conceptos

1. A los efectos del presente Decreto, se considera:

a) Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del IRPF, así como las parejas de hecho, en los términos de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de las limitaciones que para estas últimas puedan resultar de la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, así como de la normativa sectorial en materia de viviendas de promoción pública, que resulten aplicables.

A estos efectos, tratándose de parejas de hecho, sus hijos serán considerados parte integrante de la familia, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa reguladora del IRPF. Del mismo modo y a los mismos efectos se considera familia la persona que no esté integrada en unidad familiar alguna.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, únicamente se considerará familia a los efectos del presente Decreto, aquella que cuente con independencia y capacidad económica.

b) Familia joven, aquella formada por personas cuya edad, a la fecha de la solicitud de ayudas, no exceda de 35 años. No obstante, si la familia estuviere integrada por más de un miembro, bastará con que el requisito de edad sea cumplido por el que aporte la totalidad o la mayoría de los ingresos familiares, a los efectos de ser reconocida como beneficiaria de las ayudas prevenidas para jóvenes en el presente Decreto.

c) Familia de especial protección:

1. La familia numerosa que cuente con tres o más hijos.

2. Aquella familia formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

3. La familia integrada por, al menos, una persona con minusvalía en las condiciones establecidas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. La familia que tuviere a su cargo a alguna persona con edad igual o superior a 65 años.

5. Aquella familia o miembro de la misma, que habiendo sufrido violencia doméstica, física o psicológica, necesiten un nuevo hogar.

6. Aquella familia que por razón de carencias personales, económicas o de otra índole, se encuentre en una situación de exclusión social o próxima a ella, y así se haga constar en informe de los servicios sociales de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 5.- De los agentes que intervienen en la actuación protegida

A los efectos del presente Decreto se considera:

a) Promotor, la persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos:

1. La edificación de viviendas protegidas de nueva construcción, con destino venta o arrendamiento.

2. Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, con destino venta o el arrendamiento.

3. Actuaciones protegidas en materia de suelo.

Asimismo, tendrán esta consideración la cooperativa de viviendas de nueva construcción y la comunidad de propietarios en materia de rehabilitación de edificios y renovación urbana.

b) Promotor Colaborador, la persona física o jurídica, pública o privada que acogido al Programa Especial de Vivienda, se compromete a edificar las viviendas reguladas en el Capítulo I del Título I del presente Decreto.

c) Adquirente, la familia que pretende acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción o existente, a cuyo objeto ha formalizado contrato de compraventa.

d) Adjudicatario, la familia que pretende acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción y ha obtenido de una cooperativa la adjudicación formal de una vivienda y, en su caso, garaje y trastero; así como la familia que obtiene la adjudicación de una vivienda de promoción pública o de una vivienda existente que haya sido objeto de adquisición pública, de conformidad con el presente Decreto y demás normas aplicables.

e) Promotor para uso propio:

1. La familia que promueve, individualmente o agrupada en cooperativa, la construcción de su vivienda conforme a la normativa autonómica y/o estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

2. La familia propietaria, individualmente o agrupada en comunidad de propietarios, así como la familia inquilina que, conforme a la legislación vigente, promueve una actuación protegida en materia de rehabilitación.

f) Arrendador, la persona física o jurídica que conforme a la normativa vigente ostenta tal condición, como parte de un contrato de arrendamiento de vivienda, y arrendatario, aquella familia que, ostentando esta condición en virtud del mismo contrato, destina la vivienda arrendada a residencia habitual y permanente.

Artículo 6.- De las ayudas autonómicas en materia de vivienda y suelo

1. Son ayudas autonómicas:

a) La cesión de suelo y/o urbanización del mismo, al objeto de edificar viviendas del Programa Especial reguladas en el Capítulo I del Título I del presente Decreto.

b) El establecimiento de un precio máximo de venta, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas, en primera y sucesivas transmisiones, como medida esencial para facilitar el acceso a vivienda de las familias con ingresos medios y bajos, y propiciar la moderación del precio de la vivienda en Extremadura.

c) La adopción de un coeficiente autonómico destinado a corregir la magnitud de renta inicial a tener en cuenta para el cálculo de

los ingresos familiares ponderados, en función de la composición de la familia.

d) La aplicación de exenciones al cumplimiento de los requisitos prevenidos en el presente Decreto, en los términos que en el mismo se contemplan.

e) Los préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.

f) Subvención o la subsidiación de los préstamos concertados a que se refiere la letra anterior, como medida destinada a atenuar el endeudamiento de las familias derivado de la adquisición o adjudicación de viviendas del Programa Especial.

g) Las subvenciones destinadas a promotores, adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, como medio para coadyuvar de una manera eficaz e inmediata a la satisfacción de sus necesidades de financiación de vivienda y, en su caso, garaje y trastero.

h) Ayudas económicas destinadas a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, destinadas a financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la formalización de escritura pública de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva de la vivienda protegida y de inscripción en el Registro de la Propiedad.

i) La Ayuda destinada a procurar a los arrendadores y arrendatarios un sistema de avales y seguros de responsabilidad civil por daños e impago de renta en contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.

j) La ayuda al arrendamiento joven.

k) Cualesquiera otras previstas como tales en la presente Norma.

2. Las ayudas autonómicas reguladas en el presente Decreto son compatibles con la financiación cualificada que pueda resultar de la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda y suelo aplicable, salvo en los casos en que expresamente se prevea lo contrario.

3. Las ayudas autonómicas reguladas en el presente Decreto son incompatibles con cualquier otro tipo de ayuda, sea de la naturaleza que fuere, que la Comunidad Autónoma conceda o pudiera conceder para llevar a cabo las actuaciones protegidas objeto del presente Decreto, salvo resolución expresa y motivada de compatibilidad de la Dirección General competente en materia de vivienda, que en todo caso respetará los límites de concurrencia de subvenciones impuestos por normativa sectorial.

Artículo 7.- De otras medidas autonómicas en materia de vivienda y suelo

1. Dentro del ámbito material de aplicación del presente Plan de Vivienda de Extremadura, la Dirección General competente en materia de vivienda impulsará la actividad administrativa de colaboración, asistencia e intervención que seguidamente se relaciona:

a) Convenios con Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública, Colegios profesionales, entidades de crédito y promotores de Viviendas.

La Consejería competente en materia de vivienda, cuando convenga al interés público, previa autorización del Consejo de Gobierno si procede, podrá formalizar o prorrogar, en su caso, directamente o mediante delegación de firma, convenios:

1. Con el Ministerio de Fomento, al objeto de financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con sus organismos públicos al objeto de optimizar los recursos públicos en materia de vivienda y suelo.

2. Con los Órganos u Organismos competentes en materia de Hacienda Estatal y Autonómica, Gestión Catastral, Seguridad Social, Registros y Notariado, en aras de los principios administrativos de eficacia, celeridad, economía y servicio a los ciudadanos.

3. Con las Diputaciones Provinciales, Ayuntamientos y Mancomunidades de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según los casos, para coordinar e impulsar las políticas de vivienda en sus ámbitos de influencia, en particular para la puesta en marcha y funcionamiento de Oficinas Comarcales de Vivienda y, en su caso, de gestión urbanística, así como de Oficinas de Área de Rehabilitación Integral (A.R.I.).

4. Con los Colegios de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos, al objeto de establecer los honorarios máximos exigibles y procedimiento de selección del profesional que haya de intervenir en la autopromoción de vivienda protegida y en actuaciones protegidas de rehabilitación en A.R.I.

5. Con entidades de crédito públicas y/o privadas, a fin de garantizar un marco financiero estable, posibilitar condiciones económicas y de procedimiento ventajosas en préstamos concertados y hacer efectiva la subvención o subsidiación de las cuotas de amortización de capital e intereses de aquellos, en la promoción y en la adquisición o adjudicación de las viviendas del Programa Especial y/o Viviendas Medias, en los términos regulados en el presente Decreto.

6. Con promotores de viviendas de nueva construcción, a fin de impulsar la construcción del Programa Especial de Vivienda.

7. Convenios con cualesquiera otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

b) Programa de Asistencia y Asesoramiento Público a ciudadanos y empresas en materia de vivienda.

La Dirección General competente en materia de vivienda, con la finalidad de dotar de transparencia al mercado inmobiliario, podrá prestar directa o indirectamente asistencia, asesoramiento y orientación básicas en operaciones de compraventa y arrendamiento de vivienda, así como en materia de propiedad horizontal.

c) Registro de Vivienda de Extremadura.

Con el fin de fomentar la transparencia en el mercado inmobiliario, se crea el Registro de Vivienda y Suelo de Extremadura, que se ajustará en su funcionamiento a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y presentará la siguiente estructura:

Libro I: Bienes Inmuebles Sujetos a Derecho de Tanteo y Retracto

En este libro se practicará de oficio el asiento de todo bien inmueble sujeto a los derechos reales de tanteo y retracto de la Junta de Extremadura.

Libro II: Demandantes de Vivienda en Extremadura

A. Sección I: Vivienda Protegida. En esta sección deberá inscribirse preceptivamente toda familia que demande una vivienda protegida de nueva construcción o existente en Extremadura, con carácter previo a la solicitud de ayudas autonómicas reguladas en la presente Norma. En la solicitud deberá hacer constar, en su caso, su condición de demandante de vivienda accesible.

B. Sección II: Vivienda libre: En esta sección podrán inscribirse aquellas familias que pretendan la adquisición o arrendamiento de vivienda libre en Extremadura y demanden la prestación del servicio público de asesoramiento e información, que gestionará directa o indirectamente la Dirección General competente en materia de vivienda, y que consistirá en la transmisión de datos a promotores y agentes inmobiliarios a fin de conseguir que la demanda del interesado sea atendida. En la solicitud que a estos efectos presente, deberá hacer constar, en su caso, su condición de demandante de vivienda accesible.

Asimismo, deberá inscribirse preceptivamente en este libro toda familia que ofrezca o demande, en arrendamiento, una vivienda con carácter previo a la solicitud de ayudas en dicha materia.

Libro III: Promotores de Viviendas de Extremadura

A. Sección I: Vivienda protegida. En esta sección deberá inscribirse preceptivamente todo promotor o cooperativa que pretenda la

promoción de vivienda protegida de nueva construcción en Extremadura, como requisito necesario para la obtención de la primera calificación provisional de actuación protegida que haya solicitado conforme al presente Decreto. Asimismo, en esta sección se practicará de oficio la inscripción de los promotores o cooperativas que en el pasado hubieren promovido viviendas protegidas de nueva construcción en Extremadura.

B. Sección II: Vivienda libre. En esta sección podrán inscribirse aquellos promotores o cooperativas de viviendas libres de nueva construcción que deseen acceder a la información que, de conformidad con la legislación vigente, les pueda ser suministrada acerca de demandantes de vivienda libre.

Libro IV: Promociones de Viviendas de Extremadura

A. Sección I: Vivienda Protegida. En esta sección se practicará de oficio la inscripción de toda promoción de vivienda protegida en Extremadura, que se haya ejecutado o se ejecute por parte de promotores o cooperativas.

B. Sección II: Vivienda Libre: En esta sección, el promotor o cooperativa de viviendas libres deberá obtener preceptivamente el asiento registral de la promoción, como requisito previo para acceder a la información acerca de demandantes de vivienda libre a que se refiere el apartado 3 anterior. En dicho asiento se harán constar cuantos datos se consideren convenientes para la mejor identificación de la promoción.

Libro V: Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Extremadura

A. Sección I: Vivienda Protegida. En esta sección deberá inscribirse preceptivamente todo agente que intervenga en la venta o arrendamiento de viviendas protegidas.

B. Sección II: Vivienda Libre. En esta sección, podrá inscribirse potestativamente todo agente que intervenga en la venta o arrendamiento de viviendas libres. No obstante, dicha inscripción será requisito necesario para acceder a la información acerca de demandantes de vivienda libre a que se refieren los apartados 3 y 4 anteriores. En ambos casos, en el asiento de inscripción se harán constar cuantos datos se consideren convenientes para la mejor identificación del agente.

6. Libro VI: Profesionales Acreditados en materia de Autopromoción

En este libro podrá inscribirse potestativamente todo arquitecto y arquitecto técnico interesados en intervenir, como tales, en actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida, llevando a cabo los trabajos de redacción de proyecto y de dirección de la obra y de su ejecución, así como de estudio y coordinación de seguridad y salud laboral. A estos efectos, los datos que facilite y la

oferta económica por la prestación de servicios profesionales en esta materia, que haga constar en su solicitud de inscripción, será facilitada, junto con los datos y ofertas de los demás profesionales inscritos, a cualquier autopromotor interesado que, pretendiendo contratar los servicios de tales profesionales, así lo solicite.

d) Programas de Calidad y de Control de Viviendas.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del Programa de Control de Viviendas, que gestionará el Registro de Vivienda de Extremadura, llevará a cabo un constante y permanente control de la ocupación de las viviendas protegidas, mediante inspecciones periódicas, así como también de la transmisión de aquellas, mediante su intervención en la compraventa y arrendamiento conforme a la normativa vigente, velando porque las partes del contrato se acomoden a las obligaciones que les incumben en materia de vivienda protegida.

La Junta de Extremadura, a iniciativa de la Consejería competente en materia de vivienda, establecerá, mediante Decreto del Consejo de Gobierno, el Plan de Calidad de las Viviendas protegidas de autopromoción, pudiendo regular los parámetros de calidad y la relación de precios descompuestos de las unidades de obra que deban integrar el proyecto.

2. Observatorio de la Vivienda y Suelo de Extremadura.

Como medida de fomento de la participación ciudadana y de los agentes claves del sector se creará el Observatorio de la Vivienda y Suelo de Extremadura.

El Observatorio se concibe como lugar de encuentro de los principales agentes del sector de vivienda y suelo en Extremadura, sirviendo de plataforma para la planificación, el estudio y análisis del entorno y de la realidad socioeconómica de la Comunidad Autónoma en dicho sector.

El Observatorio de la Vivienda y Suelo de Extremadura podrá contar para el desarrollo de su actividad con todo tipo de financiación, pública o privada, debiendo elaborar una memoria anual acerca de los principales estudios y proyectos, así como de las actividades más significativas llevadas a cabo en cada ejercicio.

El Observatorio desarrollará sus funciones a través de un Consejo en el que estarán representados los principales agentes del sector, y contará con la colaboración de los expertos y técnicos que el responsable del Observatorio considere necesarios para el desarrollo de proyectos y trabajos.

3. Programa Entorno Sostenible

El Programa Entorno Sostenible representa el compromiso de la Consejería competente en materia de vivienda con el desarrollo

sostenible de la Comunidad Autónoma, fomentando, en el ámbito de actuaciones en materia de vivienda y suelo, experiencias en materia de viviendas bioclimáticas, el desarrollo de viviendas y urbanizaciones verdes, así como Áreas Integrales Sostenibles, integradas por promociones, barrios o municipios en su totalidad.

Reglamentariamente, mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda y sin perjuicio de las competencias de otras Consejerías, se regularán las medidas que, en materia de vivienda protegida y de conformidad con los fines propios de este programa, favorezcan el empleo de energías renovables, la utilización de elementos y sistemas constructivos respetuosos con el medio ambiente, así como la protección de valores como el consumo responsable, el reciclado de materiales y la adaptabilidad al entorno.

4. Programa Retorna

El Programa Retorna tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda de los extremeños y sus descendientes que habiendo emigrado, deseen regresar a la Comunidad Autónoma, atendiendo, con ello, esta deuda histórica. Con este fin, la presente Norma prevé exenciones al cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a las ayudas contempladas en el mismo sin perjuicio de las competencias de otras Consejerías.

Artículo 8.- De las condiciones de acceso a las ayudas autonómicas

1. Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones y excepciones que, con carácter particular, se prevén en el presente Decreto y en la normativa vigente en la materia, para cada modalidad de actuación protegida, son condiciones generales para acceder a las ayudas autonómicas que en el mismo se contemplan, las siguientes:

A. Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda autonómica haya sido calificada o declarada como protegida por la Consejería competente en materia de vivienda.

B. Que ni los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, ni ningún miembro de su familia, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra Vivienda Protegida, ni sobre una vivienda libre en la misma localidad, cuando el valor de esta última, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo de venta de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, objeto de la actuación protegida, o del 60% en el caso de familias numerosas.

No obstante lo anterior, los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, según los casos, deberán reunir el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad en las siguientes actuaciones protegidas:

- a) Viviendas del programa especial
- b) Viviendas protegidas de régimen general y especial
- c) Viviendas de autopromoción
- d) Viviendas existentes del programa especial

Se considera que los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, según los casos, reúnen el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad:

a) Con carácter general, cuando ni aquellos ni ningún miembro de su familia:

1. Sean o hayan sido titulares del pleno dominio de una vivienda, libre o protegida, cuyo valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de actuación protegida.

2. Sean titulares de un derecho real de uso y disfrute sobre una vivienda, y el valor de dicho derecho real exceda del porcentaje indicado en la letra anterior.

b) Cuando reuniendo la condición de familia numerosa que necesita adquirir una vivienda de mayor superficie, ningún miembro de aquella sea o haya sido titular del pleno dominio de una vivienda libre o protegida, cuyo valor, calculado conforme a la letra anterior, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de actuación protegida. Si tuvieran vivienda protegida en propiedad será requisito necesario proceder a su enajenación, siendo de aplicación el artículo 9.5 del presente Decreto.

Se exceptúan del requisito de primer acceso a vivienda en propiedad y se regirán por el primer párrafo de la presente letra, las familias que, no conservando el uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal como consecuencia de separación legal, divorcio o nulidad del matrimonio, demanden una vivienda protegida en propiedad, así como las familias emigrantes que deseen retornar a Extremadura.

C. Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional, de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios, no excedan del siguiente límite:

actuación protegida		ingresos familiares ponderados máximos
programa especial		$\leq 3,5$
viviendas medias		$\leq 6,5$
régimen general y especial		$\leq 2,5$
Autopromoción		
viviendas de promoción pública		según normativa sectorial
adquisición pública viviendas existentes		
adquisición privada viviendas existentes	general	$\leq 2,5$
	programa especial	$\leq 3,5$
	viviendas medias	$\leq 6,5$
rehabilitación de edificios y viviendas		$\leq 3,5$
rehabilitación 100%		$\leq 1,1$
arrendamiento joven		≤ 2

No obstante lo anterior, si de los ingresos familiares ponderados calculados conforme al artículo 10 del presente Decreto, no se dedujere que la familia joven integrada por un solo miembro que resulte ser adquirente o adjudicatario, tiene capacidad económica suficiente para hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario, deberá acreditar, por cualquier medio válido en derecho, que reúne dicha capacidad al tiempo del contrato privado de compraventa.

D. Que las viviendas objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.

E. Que el solicitante y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social.

F. Que el solicitante y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, no hayan sido sancionados con carácter firme por infracción grave o muy grave en materia de vivienda de Protección Pública, conforme a la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, o bien conforme a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

G. Que ni el precio de venta, adjudicación, arrendamiento o coste de construcción de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso, ni la superficie útil máxima de aquella y de éstos, excedan de los límites prevenidos en la normativa estatal y autonómica de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

H. Que el adquirente, adjudicatario o el promotor para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción o existentes, según los casos, así como el arrendatario de vivienda libre o protegida, se

encuentren inscritos en el Registro de Vivienda de Extremadura, en los términos establecidos en el artículo 7.1 c) del presente Decreto.

1. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letra b), c) y f) del apartado segundo del mencionado precepto.

2. El mantenimiento o conservación de las ayudas autonómicas reconocidas y, en su caso, percibidas, se condiciona al cumplimiento de lo dispuesto en las letras d) y g) del apartado anterior, así como de las obligaciones que se imponen en el artículo siguiente, sin perjuicio de cualesquiera otras condiciones que, con carácter particular o general, se prevean en el presente Decreto y en la normativa aplicable en la materia.

3. Son obligaciones del beneficiario de las subvenciones reguladas en el presente Decreto, las contempladas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuyo incumplimiento, según los casos, impedirá el acceso a la ayuda pretendida o conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas reconocidas.

Artículo 9.- De las limitaciones a la facultad de disposición y uso

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán, durante el plazo de 10 años, transmitir por ningún título intervivos, ni ceder el uso de las viviendas que hayan sido objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto.

2. El plazo de limitación de 10 años regulado en el apartado anterior se computará desde la fecha de escritura pública de formalización del préstamo cualificado o, en su defecto, de compraventa, salvo en el caso de actuaciones protegidas en

materia de rehabilitación, en que el plazo se computará desde la fecha de la Cédula de calificación definitiva.

3. El adquirente, adjudicatario, promotor individual para uso propio o, en su caso, el inquilino, deberán ocupar la vivienda objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, en el plazo de tres meses, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de vivienda.

El plazo de tres meses a que se refiere el párrafo anterior se computará:

- a) Desde la formalización de la escritura pública de compraventa, en el caso de adquirentes o adjudicatarios.
- b) Desde la obtención de Cédula de habitabilidad, en caso de promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción.
- c) Desde la calificación definitiva o Cédula de habitabilidad si fuere precisa, en el caso de promotores individuales para uso propio de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

4. Los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura de conformidad con el artículo 48 de la Ley 3/2001, de 26 de abril de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, deberán hacerse constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad. Tales derechos reales persistirán mientras dure el plazo de protección.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, el promotor o cooperativa deberá pactar expresamente con los adquirentes o adjudicatarios de las mismas, los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas a favor de la Junta de Extremadura y de la empresa pública que gestione la vivienda y suelo de Extremadura, con preferencia de la primera, pudiendo ser cedidos a los demandantes de vivienda protegida previamente inscritos en el Registro de Vivienda de Extremadura, atendiendo al orden de prelación aplicable.

5. Podrá dejarse sin efecto, antes del plazo señalado, la prohibición de disponer, cuando concurra cualquiera de las circunstancias que a continuación se relacionan:

- a) Subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
- b) Cambio en la localidad de residencia habitual del titular/es de la vivienda, concurriendo causa motivada que lo haga aconsejable.
- c) Necesidad acreditada de una familia numerosa de acceder a una vivienda protegida de mayor superficie útil, debiendo enajenar la vivienda protegida de su propiedad.

d) Otros motivos justificados y debidamente acreditados.

A estos efectos, el interesado deberá dirigir su solicitud al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, no pudiendo estimarse aquella si el solicitante no procede, previamente, a la cancelación del préstamo cualificado y reintegro de las ayudas económicas estatales y autonómicas percibidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción. No se exigirá dicha cancelación y reintegro en el caso de la letra c) anterior.

6. En la segunda o sucesivas transmisiones de viviendas objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del máximo vigente al tiempo de la transmisión, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda, mientras dure el plazo de protección.

Asimismo, la renta anual inicial, y su actualización, en los contratos de arrendamiento de viviendas objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, no podrá exceder de los máximos vigentes al tiempo de celebración del contrato.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas conforme al presente Decreto, deberán obtener el preceptivo visado de la Dirección General competente en materia de vivienda.

7. A los efectos del presente artículo, no se considerará transmisión de dominio la operada entre cotitulares.

8. El plazo de duración del régimen de protección se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, en el caso de actuaciones protegidas reguladas en las letras a) y b) del apartado segundo del artículo 2 del presente Decreto. Tratándose de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, el plazo de protección durará 10 años y se computará desde la fecha de la Cédula de calificación definitiva.

Se entiende por vida útil aquel período de tiempo que se prolonga hasta la desaparición física del edificio o vivienda mediante derribo o demolición.

9. Las limitaciones a la facultad de disposición y uso se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación, en la declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y autopromoción, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar tales limitaciones por nota marginal.

10. Lo dispuesto en los apartados 1, 2, 5, 6 y 9 del presente artículo no serán de aplicación a las actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda protegida, que se registrarán, a tales efectos, por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo. El plazo de protección a que se refiere el apartado 8 del presente artículo se computará desde la fecha de calificación definitiva. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida autopromovida no podrá exceder, durante el plazo de 50 años, del máximo vigente al tiempo de la transmisión, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda, que corresponda a una vivienda protegida de Régimen General. Dicho plazo se computará desde la fecha de calificación definitiva. La renta anual inicial, y su actualización, en los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas autopromovidas no podrá exceder, durante el mismo plazo de 50 años, de los máximos vigentes al tiempo de celebración del contrato.

Artículo 10.- De los ingresos familiares

1. Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente al tiempo de la solicitud. No obstante, en la ponderación de aquellos se aplicará un coeficiente autonómico de conformidad con la siguiente tabla:

Familia de 1 ó 2 miembros	0,95
Familia de 3 miembros	0,90
Familia de 4 miembros	0,85
Familia de 5 miembros	0,83
Familia de 6 ó más miembros	0,81

Artículo 11.- Del presupuesto protegido

1. A efectos de reconocimiento de las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto, el presupuesto protegido se calculará de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

No obstante lo anterior, en actuaciones protegidas en materia de rehabilitación 100% el presupuesto protegido incluirá el Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. En actuaciones protegidas en materia de rehabilitación:

a) El presupuesto provisionalmente protegido mediante el otorgamiento de la correspondiente Cédula de Calificación no admitirá

modificaciones sustanciales. El resto de alteraciones deberá ser formalmente autorizada por el órgano administrativo competente.

b) Si la rehabilitación comprende varias actuaciones protegidas susceptibles de ser financiadas con ayudas autonómicas compatibles, haciendo necesario distinguir entre las partidas de un mismo presupuesto, deberán presentarse presupuestos parciales.

c) El presupuesto mínimo protegido, imprescindible para acceder a financiación cualificada conforme al presente Decreto, se establece con carácter general en 900 €, pudiendo ser modificada dicha cuantía, al alza o a la baja, mediante Orden.

TÍTULO I
DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA
DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

Del Programa Especial de Vivienda

Artículo 12.- De las viviendas del Programa Especial

1. Serán consideradas viviendas del Programa Especial aquellas viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del mismo, y cuyo precio máximo de venta o adjudicación, superficie mínima y características se ajusten a los siguientes límites:

precio máximo venta (IVA incluido)	Superficie útil mínima vivienda m ²	garaje
60.000 €	80	sí

No obstante lo anterior, la superficie útil mínima de las viviendas tipo del Programa Especial deberá incrementarse en diez metros cuadrados, sin alterar su precio máximo de venta, en el caso de que la promoción no cuente con garajes vinculados a las viviendas por no resultar obligatoria su construcción según las Ordenanzas Municipales aplicables, de forma que su superficie útil mínima será de noventa metros cuadrados útiles.

La promoción de viviendas del Programa Especial podrá incluir viviendas de superficie útil inferior a la señalada para la vivienda tipo, e igual o superior a 60 metros cuadrados, con los siguientes límites:

a) Deberán representar no más del 25% del total de viviendas de la promoción acogidas a dicho Programa Especial, salvo autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda.

b) Su precio máximo de venta será el resultado de multiplicar su superficie útil por la siguiente cuantía:

	vivienda	garaje
precio máximo venta m ² (IVA incluido)	666,66 €	333,33 €

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera y sucesivas transmisiones, de la Vivienda del Programa Especial, en cualquiera de las modalidades reguladas en el apartado anterior, se actualizará de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

3. No obstante lo anterior, una vez expedida calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial de nueva construcción, el promotor no podrá proceder a la actualización del precio de las viviendas a que aquella se refiera.

4. La renta anual máxima inicial en los contratos de arrendamiento de viviendas del Programa Especial, incluido el garaje si lo hubiere, mientras dure el plazo de protección, se hallará multiplicando la renta anual máxima, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida de Régimen Especial, vigente al tiempo de la formalización del contrato, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda de Programa Especial, por la superficie útil de ésta.

$$\text{RAM} = \text{RAM m}^2 \text{ superficie útil VRE} \times \text{superficie útil VPE}$$

RAM (Renta Anual Máxima), VRE (Vivienda de Régimen Especial)
VPE (Vivienda del Programa Especial)

La renta inicial aplicada se podrá actualizar anualmente, a contar desde la fecha del contrato, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 13.- Del contenido del Programa Especial

El Programa Especial de Vivienda comprende las medidas tendentes a alcanzar los fines que le son propios, y que se detallan en el siguiente Catálogo de Actuaciones en materia de viviendas del Programa Especial:

a) Ayudas autonómicas en materia de vivienda del Programa Especial, que consistirán en una o varias de las que seguidamente se relacionan:

A. Ayuda económica indirecta consistente en el acceso a la vivienda del Programa Especial, con una superficie mínima y un precio

máximo de venta o adjudicación, que comprende e incluye el del garaje.

B. Ayuda económica indirecta consistente en la cesión de suelo de titularidad pública, para la inmediata urbanización y edificación de viviendas del Programa Especial.

C. Ayuda económica indirecta consistente en la urbanización de suelo de titularidad pública o privada, para la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial.

D. Ayuda autonómica consistente en subvenciones destinadas a incentivar la promoción de viviendas del Programa Especial.

E. El establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.

F. Subvención o la subsidiación de los préstamos concertados a que se refiere la letra anterior.

G. Ayuda económica destinada a financiar, a adquirentes o adjudicatarios, los gastos de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) Medidas de intervención en la construcción de viviendas del Programa Especial:

Las viviendas del Programa Especial deberán obtener calificación provisional y definitiva de actuación protegida, en los términos establecidos en el presente Capítulo, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

c) Medidas de control en materia de compraventa de viviendas del Programa Especial:

1. El acceso a la vivienda del Programa Especial exige que la selección de los adquirentes o adjudicatarios se ajuste al procedimiento regulado en la Disposición Adicional Segunda.

2. Los contratos privados de compraventa de viviendas del Programa Especial deberán ajustarse a las exigencias establecidas para los contratos privados de compraventa de viviendas protegidas de Régimen General o Especial, en cuanto no resulten modificadas por las previsiones contenidas en el presente Capítulo, debiendo obtener el visado por el órgano competente de la Dirección General competente en materia de vivienda, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, a través del Programa de inspección gratuita de viviendas, velará especialmente por la calidad de las viviendas del Programa Especial.

d) Medidas de intervención y control del destino y ocupación de las viviendas del Programa Especial:

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del Programa de Control de Viviendas Protegidas, prestará especial atención a la ocupación de las viviendas del Programa Especial, así como a su ulterior transmisión.

Artículo 14.- De la calificación de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial, los exigidos a este respecto para viviendas protegidas de Régimen General y Especial, en cuanto no resulten modificados por las previsiones contenidas en los apartados siguientes.

2. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de viviendas del Programa Especial, que tales viviendas, y la promoción en que se integran:

a) Se ajusten a los límites de precio, superficie y características contemplados en el artículo 12.

b) Se ubiquen preferentemente en los municipios de zona A, según la Disposición Adicional Primera del presente Decreto.

3. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial que el promotor o cooperativa, garantice mediante aval o contrato de seguro de caución, la devolución de la ayuda autonómica de que efectivamente disfrute, en caso de incumplimiento de las obligaciones. Dicho requisito podrá ser dispensado por causas justificadas de interés público, mediante resolución expresa del titular de la Dirección General de Vivienda.

4. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de viviendas del Programa Especial:

a) Que los contratos de compraventa o de arrendamiento, o bien los documentos de adjudicación formal de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección General competente en materia de vivienda.

b) La efectiva terminación de las obras.

c) La obtención de calificación definitiva de actuación protegida en materia de vivienda acogida al Programa Especial.

5. La calificación de vivienda del Programa Especial, y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en Materia de Vivienda del Programa Especial son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título, así como con la financiación cualificada estatal en materia de vivienda de nueva construcción y vivienda existente, salvo resolución expresa en contrario de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 15.- De los requisitos de acceso a las viviendas del Programa Especial

Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las viviendas del Programa Especial, en primera o sucesivas transmisiones, además de los previstos en el artículo 8 del presente Decreto, que sus adquirentes o adjudicatarios hayan sido seleccionados por la Dirección General competente en materia de vivienda, conforme al procedimiento de ordenación de demandantes de viviendas protegidas regulado en la Disposición Adicional Segunda.

Artículo 16.- De otras ayudas económicas

1. Marco financiero estable-Préstamos concertados.

Los préstamos concertados se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél. El referido convenio será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

La tasación que pueda efectuarse a efectos de valoración de la vivienda, comprenderá el valor del suelo, el coste de la urbanización, así como el precio de la vivienda protegida.

2. Ayuda a la entrada.

Reglamentariamente podrá preverse una subvención, o una subsidiación de préstamos concertados, destinada a facilitar el acceso a las viviendas del Programa Especial de adquirentes o adjudicatarios que reúnan la condición de familia joven y cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el SMI.

3. Ayuda económica destinada a financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad.

Podrán solicitar dichas ayudas las familias jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios, con los siguientes límites:

ingresos familiares ponderados	ayuda autonómica
	ayuda económica para honorarios profesionales de escritura e inscripción
≤ 2,5 veces SMI	Hasta 900€

4. Medidas y ayudas autonómicas destinadas a incentivar la promoción de viviendas del Programa Especial.

Mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura podrán regularse subvenciones con el fin de incentivar la promoción de viviendas del Programa Especial, pudiendo encomendarse a la empresa pública que gestione las infraestructuras de suelo y vivienda, la tramitación del procedimiento. La resolución corresponderá, en todo caso, al titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

El Decreto podrá establecer la incompatibilidad de tales subvenciones con el resto de ayudas económicas reguladas en el presente Capítulo.

CAPÍTULO II

Del Programa de Vivienda Media

Artículo 17.- De las viviendas del Programa de Vivienda Media

1. Serán consideradas viviendas del Programa de Vivienda Media aquellas viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del mismo, y cuyo precio máximo de venta o adjudicación, superficie mínima y características se ajusten a los siguientes límites:

precio máximo m ² superficie útil de vivienda (IVA no incluido)	superficie mínima útil vivienda m ²
909 €	110

La promoción de Viviendas Medias podrá incluir viviendas de superficie útil inferior a la señalada para la vivienda tipo, e igual o superior a cien metros cuadrados, siempre que representen no más del 25% del total de viviendas de la promoción acogidas a dicho Programa de Vivienda Media, salvo autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Si la promoción de Viviendas Medias incluyera garajes la familia interesada podrá renunciar expresamente a su adquisición o adjudicación. En caso contrario, deberá vincularse el garaje a la vivienda protegida y su precio no podrá exceder del siguiente límite:

precio máximo m² de superficie útil de garaje (IVA no incluido)

410 €

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera y sucesivas transmisiones, regulado en el apartado anterior, se actualizará de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

3. No obstante lo anterior, una vez que el promotor hubiere obtenido calificación provisional de actuación protegida del Programa de Vivienda Media de nueva construcción, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquella se refiera.

4. La renta anual máxima inicial en los contratos de arrendamiento de viviendas del Programa Especial, incluido el garaje si lo hubiere, mientras dure el plazo de protección, se hallará multiplicando la renta anual máxima, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida de Régimen General, vigente en la zona geográfica donde se ubique la Vivienda Media, por la superficie útil de ésta.

$$RAM = RAM \text{ m}^2 \text{ superficie útil VRG} \times \text{superficie útil VM}$$

RAM (Renta Anual Máxima), VRG (Vivienda de Régimen General)
VM (Vivienda Media)

La renta inicial aplicada se podrá actualizar anualmente, a contar desde la fecha del contrato, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

5. Salvo autorización expresa y motivada del titular de la Dirección General de Vivienda, en el suelo reservado a la construcción de vivienda sujeta a régimen de protección pública al amparo del artículo 74.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el porcentaje de vivienda acogido al Programa de Vivienda Media no podrá exceder del 25%.

Artículo 18.- Del contenido del Programa de Vivienda Media

El Programa de Vivienda Media comprende las medidas tendentes a alcanzar los fines que le son propios, y que se detallan en el siguiente Catálogo de Actuaciones:

a) Ayudas autonómicas, que consistirán en una o varias de las que seguidamente se relacionan:

1. Ayuda económica indirecta consistente en el acceso a la Vivienda del Programa, con una superficie mínima y un precio máximo de venta o adjudicación, que comprende e incluye el del garaje y trastero.

2. Ayuda autonómica consistente en la convocatoria de ayudas destinadas a fomentar la promoción de Viviendas de este Programa.

3. El establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.

4. El desarrollo de suelo susceptible de ser ofertado a promotores interesados en la construcción de viviendas vinculadas a este programa.

b) Medidas de intervención en la construcción de Viviendas Medias:

Las Viviendas Medias deberán obtener calificación provisional y definitiva de actuación protegida, en los términos establecidos en el presente Capítulo, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

c) Medidas de control en materia de compraventa de Viviendas Medias:

1. El acceso a la Vivienda Media exige que la selección de los adquirentes o adjudicatarios se ajuste al procedimiento regulado en la Disposición Adicional Segunda, salvo autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Los contratos de compraventa de las Viviendas Medias deberán ajustarse a las exigencias establecidas para los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, en cuanto no resulten modificadas por las previsiones contenidas en el presente Capítulo, debiendo obtener el visado por el órgano competente de la Dirección General competente en materia de vivienda, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, a través del Programa de inspección gratuita de viviendas, velará especialmente por la calidad de las Viviendas Medias.

d) Medidas de intervención y control del destino y ocupación de las Viviendas Medias.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del Programa de Control de Viviendas Protegidas, prestará especial atención a la ocupación de las Viviendas Medias, así como a su ulterior transmisión.

Artículo 19.- De la calificación de actuación protegida en materia de Vivienda Media

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de Vivienda Media, los exigidos a este respecto para viviendas protegidas de Régimen General y Especial, en cuanto no resulten modificados por las previsiones contenidas en los apartados siguientes.

2. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de Vivienda Media, que tales viviendas, y la promoción en que se integran se ajusten a los límites de precio, superficie y características contemplados en el artículo 17.

3. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional de actuación protegida en materia de Vivienda Media que el promotor o cooperativa, garantice mediante aval o contrato de seguro de caución, la devolución de la ayuda de que efectivamente disfrute, en caso de incumplimiento de las obligaciones. Dicho requisito podrá ser dispensado por causas justificadas de interés público, mediante resolución expresa del titular de la Dirección General de Vivienda.

4. Se considera obligación esencial del promotor o cooperativa de Viviendas Medias que los contratos de compraventa o los documentos de adjudicación formal de la vivienda, garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección General competente en materia de vivienda.

5. La calificación de Vivienda Media, y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en Materia de Vivienda Media son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título, así como con la financiación cualificada estatal en materia de vivienda de nueva construcción y vivienda existente, salvo resolución expresa en contrario de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 20.- De los requisitos de acceso a la Vivienda Media

Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las Viviendas Medias, en primera o sucesivas transmisiones, además de los previstos en el artículo 8 del presente Decreto, que sus adquirentes hayan sido seleccionados por la Dirección General competente en materia de vivienda, conforme al procedimiento de ordenación de demandantes de viviendas protegidas regulado en la Disposición Adicional Segunda.

Artículo 21.- De otras ayudas económicas

1. Marco financiero estable-Préstamos concertados.

Los préstamos concertados se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquel. El referido convenio será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

La tasación que pueda efectuarse a efectos de valoración de la vivienda, comprenderá el valor del suelo, el coste de la urbanización, así como el precio de la vivienda protegida.

2. Medidas y ayudas autonómicas destinadas a incentivar la promoción de Viviendas Medias.

Mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, podrán regularse subvenciones con el fin de incentivar la promoción de Viviendas Medias, pudiendo encomendarse a la empresa pública que gestione las infraestructuras de suelo y vivienda, la tramitación del procedimiento. La resolución corresponderá, en todo caso, al titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO III

Del Programa de Régimen General y Especial

Artículo 22.- De los destinatarios de ayudas autonómicas.

1. Son destinatarios de las ayudas autonómicas previstas en este Capítulo:

a) Los promotores de viviendas de protección oficial con destino arrendamiento, que hayan obtenido financiación cualificada estatal, en las mismas condiciones exigidas para ello.

b) Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de Régimen General o Especial, siempre que:

1. Hayan sido seleccionados por la Dirección General competente en materia de vivienda, conforme al procedimiento de ordenación de demandantes de viviendas protegidas regulado en la Disposición Adicional Segunda.

2. Hayan obtenido préstamo cualificado, conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

3. Reúnan alguna condición de entre las siguientes:

A. Familia de especial protección.

B. Familia con uno o dos hijos, no comprendida en la letra anterior.

C. Familia joven.

Artículo 23.- De las modalidades y cuantía de las ayudas autonómicas

1. Los destinatarios a que se refiere el artículo anterior, podrán solicitar ayudas autonómicas en los siguientes términos:

Destinatarios de las ayudas				% subvención	
				RE	RG
Promotores con destino arrendamiento				10%	
jóvenes con IFP $\leq 2,5$ veces SMI				2%	
Adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio	IFP $\leq 1,5$ SMI	familia con 1 ó 2 hijos	1 hijo	5 %	2 %
			2 hijos	7 %	4 %
		familia de especial protección		9 %	6 %
	IFP $\leq 2,5$ SMI	familia con 1 ó 2 hijos	1 hijo	2 %	---
			2 hijos	3 %	2%
		familia de especial protección		4 %	3%

2. Únicamente las subvenciones previstas para jóvenes son acumulables al resto de las subvenciones previstas en el apartado anterior.

3. La subvención que, en su caso, corresponda se hallará aplicando el porcentaje que proceda al precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso, siempre que estuvieren vinculados, y excluidos los tributos, cualquiera que sea su naturaleza.

4. Las ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo, unidas a la ayuda estatal directa a la entrada u otras subvenciones reguladas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrán exceder, con carácter general, del 20% del precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso, ni del 22% tratándose de adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio que reúnan la condición de familia joven. En caso de superarse tales límites, el exceso se aplicará para disminuir las subvenciones contempladas en el presente Decreto.

Artículo 24.- De la efectividad de las ayudas autonómicas

1. El importe de las subvenciones a que se refiere el artículo anterior tendrá efectividad para los adquirentes y adjudicatarios en el momento de la celebración del contrato privado de compraventa o formalización de la adjudicación.

A tales efectos, el promotor o cooperativa, en los casos contemplados en el artículo precedente, deberá descontar del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, el importe de las subvenciones que correspondan.

2. No obstante lo anterior, la Consejería competente en materia de vivienda podrá anticipar al promotor de actuaciones protegidas en materia de vivienda de protección oficial de nueva construcción acogidas al Régimen Especial, la percepción de las subvenciones a que se refiere el apartado anterior.

La solicitud de anticipo que se presente a estos efectos deberá acompañarse, en todo caso, del Certificado de inicio de las obras y del compromiso firme de constitución de aval o contrato de seguro de caución, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas 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.

La resolución estimatoria de la solicitud de anticipo a que se refiere el párrafo anterior se condicionará al efectivo cumplimiento del compromiso asumido por el interesado. Si la solicitud de anticipo fuere desestimada, el importe de la subvención descontada será abonada al promotor o cooperativa una vez otorgada la

escritura pública de compraventa o adjudicación de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso.

CAPÍTULO IV

Del Programa de Autopromoción

Artículo 25.- Del concepto de actuación protegida

1. Se considera actuación protegida en materia de autopromoción de vivienda, la promoción individual para uso propio de una vivienda unifamiliar de nueva construcción, con arreglo a los requisitos y límites contemplados en el presente Capítulo, y en el planeamiento, ordenanzas y normas de policía aplicables.

2. Así mismo, tendrán tal carácter:

a) Las autopromociones que exijan la demolición del edificio existente, manteniendo, no obstante, la fachada protegida del mismo.

b) La rehabilitación de edificios deshabitados en centros urbanos siempre que:

1) El coste de las obras de rehabilitación suponga más del 80% del coste máximo de construcción previsto en el artículo 26.1.g) del presente Decreto, calculándose ambos en la forma indicada en el citado precepto.

2) El edificio cuente con una antigüedad mínima de treinta años.

3) Las viviendas resultantes reúnan los requisitos prevenidos en el presente capítulo, salvo el relativo a la superficie útil.

3. Se excluyen del concepto de actuaciones protegidas en materia de autopromoción y se considerarán ejecutadas en fraude de Ley, aquellas actuaciones que por su ámbito y naturaleza supongan promociones comerciales encubiertas. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe promoción comercial cuando concurra una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Que exista unidad de gestión de autopromociones, en parcelas semejantes y/o colindantes procedentes de un mismo origen.

b) Que cuenten con un mismo proyectista y/o constructor para el conjunto de las actuaciones.

Artículo 26.- De la calificación de actuación protegida

1. Son requisitos indispensables para calificar como actuación protegida la autopromoción de vivienda:

a) Que la vivienda protegida autopromovida se ajuste a las condiciones y límites prevenidos en la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

b) Que la vivienda autopromovida protegida se acomode a las normas técnicas y urbanísticas de obligado cumplimiento.

c) Que la vivienda autopromovida se acomode a la tipología de viviendas que seguidamente se relaciona:

1. Unifamiliar aislada.
2. Unifamiliar pareada.
3. Unifamiliar entre medianeras.
4. Unifamiliar encimada.

A estos efectos, tendrá la consideración de vivienda unifamiliar encimada, la que se ejecuta:

A. Sobre local comercial y, en su caso, garaje, ejecutados y financiados simultáneamente a costa del promotor para uso propio.

B. Sobre obra existente.

Asimismo tendrá dicha consideración aquella vivienda encimada sobre otra, siempre que ambas sean ejecutadas conjunta y simultáneamente en un solar proindiviso por parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, y reúnan los siguientes requisitos:

1. Que dispongan de acceso independiente desde el exterior.
2. Que no excedan de dos.

d) Que el valor de mercado del suelo en que se pretenda construir la vivienda autopromovida protegida no exceda, por metro cuadrado, de 90 €.

e) Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 90 metros cuadrados, o de 120 metros cuadrados en el caso de familias numerosas.

f) Que la superficie útil del garaje, si lo hubiere, no exceda de 25 metros cuadrados, que quedará absorbida por la superficie útil del local comercial en planta baja, si existiere, la cual no excederá del 115% de la superficie útil real de la vivienda.

g) Que el coste de construcción de la vivienda autopromovida protegida, por metro cuadrado de superficie útil, no exceda del precio máximo vigente, al tiempo de la iniciación de las obras en la zona geográfica donde se ubique, para una vivienda protegida de Régimen General.

$$\text{coste de construcción} = \text{PEM} + \text{GG} + \text{BI}$$

PEM (presupuesto de ejecución material) GG (gastos generales),
BI (beneficio industrial)

No obstante, si el promotor individual para uso propio reuniera la condición de familia de especial protección o concurrieran otras causas justificadas y debidamente acreditadas, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar un coste superior de construcción.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra f) del apartado anterior, la calificación de actuación protegida se refiere exclusivamente a la vivienda. En consecuencia, el promotor para uso propio no obtendrá calificación ni financiación cualificada por la ejecución de local comercial y garaje, en planta baja.

Artículo 27.- De los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas

1. Son requisitos para adquirir la condición de autopromotor, así como de acceso a las ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo, además de los prevenidos en el artículo 8 del presente Decreto:

a) Que el promotor individual para uso propio reúna alguno de los siguientes requisitos:

1. Ser titular del pleno dominio de un solar o de un derecho real de vuelo o superficie, física y jurídicamente aptos para edificar la vivienda protegida autopromovida.

2. Ostentar la condición de cesionario del pleno dominio o de los derechos reales que se refiere el párrafo anterior, y así se acredite mediante documento privado de cesión formalizado entre padres e hijos.

3. Ser adjudicatario de un solar en virtud de cesión operada por Entidad Local.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, no será precisa la calificación de solar cuando las obras de urbanización y edificación puedan simultanearse conforme a las exigencias contenidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b) Que el promotor individual para uso propio, o, al menos, uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho, haya residido durante los dos últimos años anteriores a la solicitud en el municipio donde pretende llevar a cabo la actuación protegida y se encuentre empadronado en el mismo. Del cumplimiento de este requisito se exceptúan los emigrantes que deseen retornar a Extremadura.

2. La Resolución administrativa que reconozca el derecho a acceder a las ayudas reguladas en el presente artículo y, por ende, a percibir éstas, se condicionará al cumplimiento de los requisitos prevenidos en las normas de desarrollo del presente Decreto. La resolución desestimatoria de la solicitud, impedirá presentar una nueva en el plazo de dos años a contar desde dicha resolución.

El incumplimiento de los requisitos a que se condiciona la resolución de reconocimiento de ayudas traerá consigo la incoación de procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda reconocida, de conformidad con el artículo 64 del presente Decreto.

Artículo 28.- De la modalidad y cuantía de la ayuda autonómica

1. La ayuda autonómica para actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda adoptará la forma de ayuda económica directa y comprenderá dos subvenciones:

servicio profesional	subvención	
	vivienda encimada	resto
Redacción del proyecto	2.090€	1.831€
Dirección de la obra y de su ejecución	856€	740€
Redacción del estudio de seguridad y salud laboral	286€	
Coordinación de seguridad y salud laboral	610€	

No obstante, mediante Convenio con los Colegios de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos, podrán pactarse subvenciones por importe inferior al contemplado en el párrafo anterior, mediante el establecimiento de honorarios máximos exigibles por debajo del expresado límite. En tales convenios podrá, asimismo, regularse el procedimiento de selección del profesional que haya de intervenir, como tal, en cada actuación protegida en materia de autopromoción de vivienda, en el caso de que no exista designación particular por parte del promotor para uso propio interesado, y cualesquiera otras cuestiones que convengan el interés público.

2. Así mismo, la Consejería competente en materia de vivienda, previa autorización del Consejo de Gobierno, en su caso, podrá formalizar convenios con los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a fin de que el promotor para uso propio de actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda pueda beneficiarse de reducciones de, al menos, el 50% en el tributo que deba satisfacer por licencia de obras.

Artículo 29.- De las incompatibilidades

La calificación de actuación protegida en materia de autopromoción de vivienda protegida y las ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo son incompatibles con la calificación de vivienda protegida de Régimen General o Especial y su financiación cualificada estatal.

a) Una subvención por importe de quince mil euros (15.000 €) como medida de financiación tendente a costear los gastos de construcción de la vivienda protegida.

b) Una subvención destinada a financiar los gastos por honorarios derivados de la redacción del proyecto y de la dirección de la obra de la vivienda protegida y de su ejecución, así como del estudio y coordinación de seguridad y salud laboral. El importe de esta subvención será el siguiente:

CAPÍTULO V

De la promoción pública de viviendas protegidas

Artículo 30.- De los regímenes de adjudicación

Las viviendas de promoción pública, en función de la programación que en cada momento realice la Consejería competente en materia de vivienda, podrán adjudicarse en régimen de:

- a) Arrendamiento.
- b) Arrendamiento con opción de compra, en que el acceso a la propiedad deberá ajustarse a la normativa vigente en materia de enajenación que resulte aplicable.
- c) Compraventa, incluyendo las modalidades de:
 1. Venta con pacto de reserva del dominio.
 2. Venta con garantía hipotecaria.

Artículo 31.- De las modalidades de venta

1. Venta con pacto de reserva de dominio.

Consistirá en la enajenación onerosa de la vivienda, transmitiendo al adjudicatario la mera posesión y conservando la Junta de Extremadura su titularidad dominical hasta la completa satisfacción del precio pactado en contrato y ulterior formalización de escritura pública de compraventa.

2. Venta con garantía hipotecaria.

Consistirá en la enajenación onerosa de la vivienda mediante escritura pública de compraventa, transmitiendo al adjudicatario el pleno dominio de la misma y constituyendo, como garantía del pago del precio de la vivienda, una hipoteca a favor de la Junta de Extremadura.

Artículo 32.- De los precios de venta y arrendamiento

1. El precio máximo de venta o arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas de promoción pública adjudicadas conforme al presente Decreto, no podrá exceder del previsto en la Disposición Adicional Primera.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el vendedor o arrendador fuere la Junta de Extremadura:

a) El precio máximo de venta se minorará en la cuantía resultante de aplicar a aquél, el porcentaje de subvenciones a que tendría derecho el adjudicatario si se tratara de la adquisición o adjudicación de una vivienda protegida de Régimen Especial de nueva construcción, incrementado en un 5%.

b) El porcentaje a que se refiere el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera, a efectos de calcular la renta anual máxima inicial de los contratos de arrendamiento, será el 2,5%.

Artículo 33.- De la adjudicación y realojo

1. La adjudicación, en venta o arrendamiento, de viviendas de promoción pública, se realizará de conformidad con la normativa autonómica aplicable en materia de vivienda de promoción pública.

2. 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 competente en materia de Hacienda, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, a favor de la unidad o unidades familiares realojadas, siendo su régimen de adjudicación el mismo que el previsto para las viviendas.

Artículo 34.- De las incompatibilidades

La adjudicación en compraventa de una vivienda de promoción pública, por parte de la Junta de Extremadura, es incompatible con la financiación cualificada estatal y las ayudas autonómicas en materia de vivienda protegida de nueva construcción o existente.

TÍTULO II

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA EXISTENTE

CAPÍTULO I

De la adquisición pública de vivienda existente

Artículo 35.- Del concepto de actuación protegida

1. Se considera actuación protegida en materia de adquisición pública de vivienda existente, aquella adquisición que opere la Consejería competente en materia de vivienda, y que se refiera a viviendas existentes, ubicadas en los núcleos urbanos de las poblaciones, con la finalidad de proceder a su rehabilitación y posterior adjudicación como viviendas de promoción pública o enajenación, en su caso.

2. El coste máximo de la adquisición pública de la vivienda existente, por metro cuadrado de superficie útil, y de su posterior rehabilitación, no podrá exceder del precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida de Régimen General, vigente en la zona geográfica en que se ubique la vivienda existente, al tiempo de su adquisición pública, incrementado en un 15%.

Artículo 36.- De los requisitos para la adquisición pública de vivienda existente

1. La adquisición pública de vivienda existente se condiciona al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que medie oferta de venta de quien/es ostenten el pleno dominio de la vivienda.

b) Que la vivienda existente cumpla las condiciones reguladas en el apartado siguiente.

2. Las viviendas existentes ofertadas para su adquisición pública, deberán reunir, al menos, las siguientes condiciones mínimas:

a) Que pueda contar, una vez rehabilitada, con una superficie útil mínima de 50 metros cuadrados y máxima de 120.

b) Que cuente con los servicios de agua potable, electricidad y saneamiento en la propia vivienda, o pueda contar, una vez rehabilitada, con aquellos, sin necesidad de montar redes de más de 50 metros de trazado desde el lugar de acometida y la propia vivienda.

c) Que una vez rehabilitada pueda contar con las siguientes dependencias mínimas:

- Estar-comedor-cocina.
- Dormitorio.
- Baño completo.

Artículo 37.- De la promoción

1. Los Ayuntamientos interesados en la actuación protegida regulada en el presente Capítulo podrán comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, la existencia, en su término municipal, de viviendas existentes susceptibles de adquisición pública conforme a dicho Capítulo.

La comunicación deberá acompañarse de la documentación necesaria para identificar plenamente las viviendas y sus propietarios, así como de una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones mínimas reguladas en el apartado segundo del artículo anterior.

2. Una vez recibida la comunicación de los Ayuntamientos interesados a que se refiere el apartado anterior, la Consejería competente en materia de vivienda podrá, previa autorización del Consejo de Gobierno, formalizar convenios de colaboración con dichos Ayuntamientos o bien ejecutar directamente las actuaciones protegidas.

El convenio de colaboración que, en su caso, se formalice expresará el siguiente contenido mínimo:

1. Identificación plena de las viviendas.
2. Precio y demás condiciones de la adquisición.
3. Redacción, aprobación y supervisión del proyecto.
4. Contratación, importe y plazo de ejecución, de la obra de rehabilitación.

En todo caso, la recepción de las obras corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 38.- De la adjudicación y enajenación

Las viviendas resultantes de este programa de adquisición pública de viviendas podrán ser objeto de adjudicación, de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda de promoción pública, o de enajenación.

La adjudicación en compraventa de la vivienda, de conformidad con la normativa autonómica aplicable en materia de promoción pública, es incompatible con la financiación cualificada estatal y las ayudas autonómicas en materia de vivienda protegida de nueva construcción o existente.

CAPÍTULO II

De la adquisición privada de vivienda existente

Artículo 39.- De las modalidades de actuación protegida

1. Son modalidades de actuación protegida en materia de adquisición privada de vivienda existente:

- a) La adquisición protegida de viviendas existentes, en los términos establecidos por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.
- b) La adquisición protegida, en segunda o posterior transmisión, de viviendas del Programa Especial y del Programa de Vivienda Media.

2. Las modalidades de actuación a que se refiere el apartado anterior, y las ayudas autonómicas previstas para cada una de ellas, son incompatibles entre sí.

Artículo 40.- De las ayudas autonómicas

1. La ayuda autonómica en la modalidad regulada en el apartado 1. a) del artículo anterior, adoptará la forma de subvención y tendrá los siguientes límites:

actuación protegida	subvenciones acumulables	
	general	familia joven
adquisición protegida de vivienda existente	3%	2%

La ayuda autonómica que, en su caso, corresponda se hallará aplicando el porcentaje que proceda al precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso, siempre que estuvieren vinculados, y excluidos los tributos, cualquiera que sea su naturaleza.

2. La ayuda autonómica en la modalidad regulada en el apartado 1. b) del artículo anterior, consistirá en el acceso a la vivienda protegida y en la concesión de préstamo concertado. En el caso de adquisición de viviendas existentes del Programa Especial la ayuda autonómica comprenderá, además, la subvención del préstamo concertado y la ayuda económica destinada a financiar los gastos de escritura pública de propiedad e inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en el artículo 16.1 y 2. del presente Decreto.

3. En los casos de viviendas existentes acogidas al Programa Especial o al Programa de Vivienda Media y en aquellos otros de viviendas existentes calificadas como protegidas de Régimen General o Especial, el acceso a las ayudas autonómicas a que se

refieren los dos apartados anteriores y el mantenimiento de las ayudas anteriormente percibidas por el vendedor de la vivienda existente, en su caso, estarán condicionadas a que los adquirentes hayan sido seleccionados por la Dirección General competente en materia de vivienda, conforme al procedimiento de ordenación de demandantes de viviendas protegidas regulado en la Disposición Adicional Segunda.

TÍTULO III DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I De las disposiciones de carácter general

Artículo 41.- De la calificación de actuación protegida

1. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación:

- a) Rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) Renovación Urbana.
- c) Rehabilitación 100%.

2. La calificación de actuación protegida en materia de rehabilitación se registrará por el presente Decreto y supletoriamente, en lo que no contradiga éste, por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

Artículo 42.- De los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas

1. Con las salvedades contempladas en el artículo siguiente, son requisitos de acceso a las ayudas autonómicas previstas en el presente Título, los prevenidos en el artículo 8 del presente Decreto, en cuanto no resulten modificados por los que seguidamente se relacionan:

a) Que al promotor individual para uso propio no se le haya reconocido, como tal, ayudas autonómicas y/o estatales en materia de rehabilitación en los últimos 10 años, a contar desde la nueva solicitud.

Dicho requisito no será de aplicación en caso de que, no existiendo identidad entre actuaciones protegidas, las ayudas públicas autonómicas y/o estatales anteriormente reconocidas no excedan del límite cuantitativo de ayudas autonómicas previsto en el artículo 40, en cuyo caso el límite cuantitativo de la nueva ayuda autonómica vendrá constituido por la diferencia entre dicho límite y la ayuda pública anteriormente reconocida.

En la rehabilitación de edificios de una sola vivienda, el límite cuantitativo aplicable será el de edificio, en el caso de que en dicho plazo de 10 años se ejecutara actuación predominante en edificio.

b) Que en la rehabilitación de un edificio completo para la venta o arrendamiento de la vivienda o viviendas resultantes, los precios de venta y arrendamiento se ajusten a los límites prevenidos en la Disposición Adicional Primera del presente Decreto.

c) Que en la actuación protegida en materia de renovación urbana se personen en el procedimiento, al menos, el 80% de los promotores para uso propio de la zona objeto de renovación (manzanas, barrios, polígonos o poblaciones), y que los ingresos familiares ponderados del 60% de aquellos no excedan de 3,5 veces el SMI.

d) Que en la actuación protegida en materia de rehabilitación 100%:

1. El objeto de la actuación protegida sea una vivienda o edificio de una sola vivienda, que cuente con una antigüedad mínima de 30 años.

2. El promotor individual para uso propio sea titular del pleno dominio de la vivienda y lo haya sido en los últimos cinco años a contar desde la solicitud, o bien sea titular de un derecho real de usufructo durante, al menos, diez años a contar desde la misma solicitud.

3. Se haya emitido informe favorable de los Servicios Sociales Base, en los términos reglamentariamente establecidos.

Artículo 43.- De las exenciones

1. La formalización de Convenio de Área de Rehabilitación conllevará la exención de limitaciones existentes, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, antigüedad del edificio e ingresos familiares de los solicitantes, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar.

2. La exención de límites a que hace referencia el apartado anterior, es asimismo aplicable a los cascos históricos, así como en rehabilitaciones de viviendas o edificios susceptibles de protección preferente conforme al artículo 52.1 a) del presente Decreto.

3. No se exigirá requisito alguno de ingresos familiares al promotor de la rehabilitación de edificio completo para la venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

Artículo 44.- De los límites del presupuesto protegido

1. Las ayudas autonómicas reguladas en el presente Título se hallarán partiendo del presupuesto protegido, calculado conforme previene el artículo 11 del presente Decreto, teniendo en cuenta la Base de Precios de la Construcción de la Junta de Extremadura y, en su caso, las exenciones reconocidas en el artículo anterior.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el presupuesto protegido tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar los siguientes conceptos:

a) El 50%, 70% u 80% del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida de régimen general, al tiempo de la solicitud, en la zona geográfica en que se ubica la actuación protegida, según se trate de rehabilitación de vivienda, rehabilitación de edificio o de adquisición de edificio completo para su inmediata rehabilitación y ulterior venta o arrendamiento de la vivienda o viviendas resultantes, respectivamente.

b) La superficie máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de cálculo del presupuesto protegido en materia

de rehabilitación, conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

c) El coeficiente 1,25, únicamente en el caso de rehabilitación de edificio con protección preferente al amparo del artículo 52.1 a) y d) del presente Decreto.

En todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación reguladas en el presente Título, si el presupuesto protegido a que hace referencia el apartado primero del presente artículo excediera de este límite, se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo de las ayudas, el presupuesto máximo protegido hallado conforme al presente apartado.

Artículo 45.- De las ayudas autonómicas

1. La ayuda autonómica a las actuaciones protegidas reguladas en el presente Título consistirá en una subvención, que se hallará aplicando el porcentaje que proceda al presupuesto protegido calculado de conformidad con el artículo anterior. Dicha subvención se ajustará a los siguientes límites:

Actuaciones protegidas	Subvenciones							
	sin protección preferente	con protección preferente						
		edificio de interés histórico	rehabilitación excepcional	ARIS	cubiertas servicios higiénicos	accesibilidad adaptabilidad	adquisición y/o joven	proyecto
Edificio o vivienda	10%	20%			25%		5%	hasta 610€
Renovación urbana	25%	---						
Rehabilitación 100%	100%							

2. En caso de compraventa de viviendas o edificios de una sola vivienda para su inmediata rehabilitación, el reconocimiento de la subvención destinada a financiar la adquisición exigirá:

a) Que la actuación protegida se lleve a cabo por un promotor individual para uso propio.

b) Que el precio de compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, no exceda del precio máximo vigente para una vivienda protegida de régimen general, en la zona geográfica donde se ubique el edificio o vivienda objeto del contrato de compraventa, al tiempo de su celebración.

c) Que el presupuesto de la rehabilitación suponga, al menos, el 40% del precio de compraventa.

d) Que la solicitud de calificación provisional se presente en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha del contrato o de la escritura pública de compraventa.

La ayuda autonómica a que se refiere el presente apartado, que es incompatible con las ayudas previstas en los Títulos I y II del presente Decreto, se calculará sobre los primeros 120 metros cuadrados de superficie útil del edificio o vivienda objeto de compraventa, quedando sin financiación pública el exceso de superficie.

3. La subvención destinada a financiar la redacción del proyecto exigirá:

a) Que la redacción del proyecto fuere preceptiva, conforme a la normativa vigente, para llevar a cabo la actuación protegida.

- b) Que el destinatario sea un promotor para uso propio.
- c) Que el destinatario de la subvención no precise de la efectiva aplicación de la exención de límites prevenidos en el artículo 43.

En actuaciones protegidas en materia de rehabilitación 100%, la subvención destinada a financiar la redacción del proyecto comprenderá la dirección facultativa o técnica de la obra, así como el estudio básico de seguridad y salud laboral.

4. Únicamente son compatibles entre sí y con el resto de las subvenciones contempladas en el apartado primero del presente artículo, las subvenciones previstas en materia de:

- a) Accesibilidad y adaptabilidad
- b) Rehabilitación principal de cubierta y/o dotación de servicios higiénicos
- c) Joven
- d) Adquisición
- e) Redacción de proyecto

No obstante lo anterior, los porcentajes de las ayudas autonómicas a las actuaciones protegidas a que se refieren las letras a) y b) anteriores, se aplicarán sobre los presupuestos parciales que a

estos efectos deberán presentarse de conformidad con el artículo 11.2 b) del presente Decreto, y en el caso de la letra d) sobre el precio de compraventa. En las actuaciones protegidas en materia de renovación urbana los porcentajes de las ayudas autonómicas se aplicarán sobre los presupuestos parciales individualizados de cada inmueble que participe en la actuación protegida.

Tratándose de ayudas autonómicas para actuación protegida en materia de accesibilidad y adaptabilidad, su importe no se sumará al resto de las ayudas compatibles que eventualmente correspondan al interesado, a efectos de calcular el porcentaje máximo de subvención, ni el límite máximo cuantitativo de ésta.

5. Salvo en el caso de actuaciones protegidas en materia de Rehabilitación 100% o accesibilidad, en ningún otro caso el importe total de subvenciones estatales y autonómicas en materia de rehabilitación podrá exceder del 40% del presupuesto protegido. Si dicho importe total superara el indicado límite, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

Artículo 46.- Del límite cuantitativo de las ayudas

1. El límite máximo cuantitativo de las ayudas autonómicas reguladas en el presente Título, sumado a las que eventualmente se reconozcan de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de rehabilitación, será el siguiente:

actuación protegida		límite
Rehabilitación de edificio	venta o arrendamiento de viviendas resultantes	6.000€ x vda.
	elementos comunes	7.000€ x vda.
	de una sola vivienda	15.000€
Rehabilitación de vivienda		10.500€
renovación urbana		5.000 x vda.
rehabilitación 100%		9.000 € *

*gastos de proyecto y dirección de obra no incluidos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de actuación protegida de renovación urbana, se establece un límite máximo de subvención para tratamiento superficial de fachada, que será el resultante de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en el área de referencia de una vivienda de Régimen General por la superficie de la fachada y por 0,01.

$$S = P \times F \times 0,01$$

S (subvención) P (precio m² VRG zona) F (superficie de fachada)

3. Los límites cuantitativos a que hacen referencia los apartados anteriores serán de aplicación aun cuando la rehabilitación de edificio o de vivienda sea susceptible de protección preferente, o pueda calificarse como actuación protegida en materia de

renovación urbana. Se exceptúan de dichos límites las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.

4. Si el importe total de las ayudas superara el límite máximo cuantitativo regulado en los apartados anteriores, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

Artículo 47.- De la efectividad de las ayudas

1. Con carácter general y sin perjuicio de las previsiones contenidas en los siguientes apartados, las ayudas autonómicas reconocidas se harán efectivas una vez se haya expedido Cédula de calificación definitiva y haya recaído resolución.

2. En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios, el promotor o promotor para uso propio que hubiere ejecutado el 10% de las obras en que consista la actuación protegida, podrá solicitar el pago anticipado de las ayudas, garantizando mediante aval o contrato de seguro de caución, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas 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.

La solicitud de pago anticipado deberá acompañarse de cuantos documentos sean exigibles según la normativa de desarrollo del presente Decreto, y en todo caso de la siguiente documentación:

a) Si la obra ha exigido redacción de proyecto, se acompañará certificado del técnico director de la obra en la que se haga constar las unidades de obra ejecutada al momento de la solicitud.

b) Si la obra hubiese exigido memoria valorada, se acompañará informe valorado del técnico redactor de la memoria en la que se determinen las unidades de obra ejecutadas al momento de la solicitud.

c) 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.

3. En actuaciones protegidas en materia de renovación urbana, la efectiva percepción de las ayudas reconocidas se condiciona a la presentación del acta del inicio de las obras.

4. En actuaciones protegidas en materia de rehabilitación 100%, las ayudas autonómicas se harán efectivas en los siguientes términos:

a) El 25% de ayuda autonómica se abonará una vez presentada la licencia municipal de obras.

b) El 75% restante se abonará una vez expedida la certificación final de obras.

c) La subvención por redacción de proyecto que eventualmente proceda se hará efectiva en los términos previstos para actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida.

CAPÍTULO II

De la rehabilitación de edificios y viviendas

Artículo 48.- De la actuación protegida en materia de rehabilitación de edificio

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia y supresión de humedades.
- c) Iluminación y ventilación de espacios.
- d) Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- e) Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
- f) Supresión de las barreras arquitectónicas.
- g) Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.
- h) La remodelación del número y/o superficie de las viviendas de un edificio, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil.

Artículo 49.- De la actuación protegida en materia de rehabilitación de vivienda

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda:

- a) Redistribución interior.
- b) Iluminación y ventilación de espacios.
- c) Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- d) Instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- e) Ampliación de la superficie de la vivienda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, hasta un máximo de 120 metros cuadrados.
- f) Supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 50.- De la rehabilitación integral de edificio de una sola vivienda

1. La rehabilitación de edificio de una sola vivienda podrá comprender obras de rehabilitación de edificio y/o de vivienda. Si

la rehabilitación tuviere por objeto obras en edificio y en vivienda, serán de aplicación las limitaciones y ayudas autonómicas previstas en el presente Título para la actuación predominante.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior, las ayudas en materia de accesibilidad o adaptabilidad, que se reconocerán, en su caso, cualquiera que sea la actuación predominante.

Artículo 51.- De la rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes

En la rehabilitación de edificio completo para la venta o arrendamiento de la vivienda o viviendas resultantes se consideran actuaciones protegidas las reguladas en los artículos 48 y 49, incluyendo, en su caso, la compraventa del mismo a efectos de presupuesto protegido.

Artículo 52.- De la protección preferente

1. La rehabilitación de edificio o de vivienda regulada en los artículos anteriores gozará de protección preferente en los siguientes casos:

a) La rehabilitación de edificios de interés histórico-cultural, tipológico o arquitectónico, teniendo tal consideración:

1. Los bienes inmuebles inventariados y los de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. Bienes catalogados conforme a la normativa municipal.

3. Las actuaciones de rehabilitación necesarias para la conservación de valores tradicionales o intereses arquitectónicos que, excepcionalmente, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda declare de protección preferente, previa solicitud y justificación técnica por el interesado.

En todo caso, la actuación se llevará a cabo utilizando soluciones constructivas, tipológicas y de diseño acordes con las características originales del edificio.

b) Las actuaciones de rehabilitación requeridas para restablecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y/o estructurales y funcionales del edificio, alteradas por circunstancias excepcionales o extraordinarias.

c) Las actuaciones cuyo objetivo principal sea la rehabilitación de cubiertas y/o la dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean o que se encuentren en estado precario.

d) La rehabilitación de edificios o de viviendas en Áreas de Rehabilitación.

d.1. Son Áreas de Rehabilitación aquellas que, de conformidad con el Decreto 47/1997, de 22 de abril, se declaran como tal en virtud de convenio entre las Consejerías competentes en materia de vivienda y Patrimonio y los Ayuntamientos interesados.

d.2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá acordar con el Ministerio de Fomento la protección y financiación cualificada individualizada de cada Área de Rehabilitación, en los términos previstos en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

d.3. Asimismo, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar la conformidad del Ministerio de Fomento para que la exención de límites regulada en los apartados 1 y 2 del artículo 43, sea tenida en cuenta a efectos de financiación cualificada estatal.

e) Las obras de accesibilidad y adaptabilidad

1. Se considera obra de accesibilidad la rehabilitación de vivienda o de zonas comunes de un edificio, que tenga por objeto adaptar ésta a los requerimientos funcionales y dimensionales de las personas que a continuación se indican, para garantizar su uso de manera autónoma:

A. Personas con minusvalía igual o superior al 33%.

B. Personas con edad igual o superior a 65 años.

2. A efectos de las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto, en las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad no se exigirá requisito alguno de antigüedad del edificio.

CAPÍTULO III

De la renovación urbana

Artículo 53.- De la actuación protegida

1. Se considera renovación urbana aquella actuación protegida que, afectando a un conjunto de inmuebles, tenga por objeto:

a) La reparación de cubierta.

b) La reparación, adecuación o sustitución de instalaciones comunes ya existentes, tales como saneamiento, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía.

c) El tratamiento superficial de fachada.

2. En ningún caso la actuación protegida en materia de renovación urbana comprenderá obras suntuarias, de ocio o jardinería.

3. Las ayudas autonómicas en materia de renovación urbana serán incompatibles con la financiación cualificada estatal de las obras en que aquella consista.

CAPÍTULO IV

De la rehabilitación 100%

Artículo 54.- De la actuación protegida

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación 100% aquellas que tengan por objeto, única y exclusivamente, llevar a cabo en viviendas o edificios de una sola vivienda:

1. La rehabilitación de cubiertas
2. La dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean.

TÍTULO IV

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O EXISTENTE

Artículo 55.- De la actuación protegida

1. Son actuaciones protegidas en materia de arrendamiento de viviendas de nueva construcción o ya construidas:

- a) El arrendamiento de una vivienda al objeto de que sea destinada a residencia habitual y permanente de una familia, inquilina o arrendataria.
- b) El arrendamiento joven, teniendo tal consideración aquel en que, concurriendo los requisitos a que hace referencia la letra anterior, ostenta la condición de arrendatario una familia joven.

Artículo 56.- De los requisitos de acceso a las ayudas

Son requisitos de acceso a las ayudas autonómicas contempladas en el presente Título y en sus normas de desarrollo, además de los previstos en el artículo 8 del presente Decreto:

- a) Que el arrendador y el arrendatario se encuentren previamente inscritos en el Registro de Vivienda de Extremadura.
- b) Que la vivienda objeto de arrendamiento cuente con Cédula de habitabilidad.
- c) Que el contrato de arrendamiento prohíba expresamente el subarriendo y no figuren en aquél, como arrendatarios, más de una familia.
- d) Que el precio de arrendamiento o renta no exceda de trescientos cincuenta euros (350 €) mensuales.

Artículo 57.- De las ayudas autonómicas

Son ayudas autonómicas a la actuación protegida regulada en el presente Título:

- a) La ayuda destinada a procurar a los arrendadores y arrendatarios un sistema de avales y seguros de responsabilidad civil por daños e impago de renta en contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.
- b) La ayuda al arrendamiento joven, que consistirá en una subvención por importe máximo de 100 € mensuales, hasta un límite de 24 mensualidades.

Artículo 58.- Del desarrollo normativo

El presente Título será objeto de desarrollo reglamentario, y en tanto dicha regulación no se produzca, carecerán de vigencia las previsiones contenidas en aquél.

TÍTULO V

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO

Artículo 59.- De las actuaciones protegidas

Son actuaciones protegidas en materia de suelo:

- a) La urbanización de suelo a fin de proceder a la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial reguladas en el Capítulo I del Título I del presente Decreto.
- b) Las operaciones específicamente destinadas a hacer más dinámico el mercado de vivienda y suelo, y a desarrollar el Programa Especial de Vivienda.

Artículo 60.- De las ayudas autonómicas

Son ayudas autonómicas a las actuaciones protegidas en materia de suelo:

- a) La cesión de suelo de titularidad pública a promotores que asuman el compromiso de edificar viviendas acogidas al Programa Especial.
- b) La adquisición directa o indirecta de suelo.
- c) El impulso de proyectos de interés regional que comprendan la generación de nuevas áreas de suelo, tanto de titularidad pública como privada, con destino preferente al Programa Especial de Vivienda. A estos efectos, la Consejería competente en materia de vivienda, tras valorar la viabilidad y el interés público de cada proyecto, determinará el porcentaje de suelo que se reserva para cada tipo de vivienda a desarrollar.

d) La urbanización directa de suelo destinado a viviendas del Programa Especial.

e) La urbanización indirecta de suelo, a través de empresas públicas dependientes de la Junta de Extremadura.

f) La definición de una tipología básica y estandarizada para la urbanización de las viviendas del Programa Especial.

g) La subvención prevista en el artículo 16.4 del presente Decreto, y destinada a incentivar la promoción de viviendas del Programa Especial.

h) Las subvenciones no acumulables destinadas a promotores colaboradores.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá formalizar convenios con los promotores que asuman el compromiso de colaborar en el desarrollo del Programa Especial de Vivienda, a cuyo fin dicha Consejería podrá financiar, mediante subvención, las actuaciones protegidas acogidas a aquel programa.

La subvención que, con destino a urbanización se pacte en convenio, podrá consistir en:

1. Subvención del coste total de la urbanización, según la memoria de viabilidad.

2. Subvención que no exceda del resultado de multiplicar la superficie edificable, según figure en la memoria técnico-financiera del proyecto, por el 10 por ciento de 1,25 veces el precio básico nacional por metro cuadrado de superficie útil, según la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente al momento de la solicitud.

$$S \leq SE \times (10\% \times 1,25 \text{ veces PBN } m^2)$$

S (subvención), SE (Superficie edificable, según la memoria técnico-financiera del proyecto), PBN (precio básico a nivel nacional, por metro cuadrado de superficie útil)

3. Subvención atendiendo al número de viviendas que comprenderá la promoción, con los siguientes límites:

suelo de titularidad pública

hasta 25 viviendas	3.000 € por vivienda
hasta 50 viviendas	2.700 € por vivienda
más de 51 viviendas	2.500 € por vivienda

suelo de titularidad privada

hasta 25 viviendas	3.500 € por vivienda
hasta 50 viviendas	3.200 € por vivienda
más de 51 viviendas	3.000 € por vivienda

La formalización de los convenios a que hace referencia la presente letra, así como la modalidad de subvención aplicable, se harán depender del interés social que conlleve la actuación pretendida, así como de la repercusión presupuestaria que la misma represente, según el importe que figure en la memoria de viabilidad.

TÍTULO VI

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

Del procedimiento para reconocer el derecho a las ayudas

Artículo 61.- De la solicitud de las ayudas

1. El procedimiento de ayudas autonómicas y, en su caso, de financiación cualificada estatal, se iniciará a solicitud del interesado.

2. La solicitud se presentará en modelo oficial y debe acompañarse de cuantos documentos sean exigibles de conformidad con la normativa aplicable en la materia.

3. No se admitirá a trámite la solicitud de ayudas, una vez vencidos los siguientes plazos o incumplidas las siguientes condiciones:

actuación protegida	plazo o condición
viviendas del Programa Especial viviendas Medias viviendas de Régimen General y Especial viviendas existentes objeto de adquisición privada	4 meses a contar desde la formalización del contrato privado de compraventa o del documento de adjudicación
viviendas de Autopromoción Rehabilitación	obras no iniciadas

Asimismo, podrá acordarse la inadmisión a trámite de la solicitud en el caso de que ésta fuere extemporánea de conformidad con las normas de desarrollo del presente Decreto.

4. La mera presentación de solicitud de participación en el procedimiento de ordenación de demandantes, así como de ayudas autonómicas y, en su caso, estatales, implicará autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda u otros órganos o entidades públicas colaboradoras en la tramitación de los procedimientos de ayudas, para que puedan solicitar la información de carácter registral, catastral, tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con los Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública competentes en la materia. Una vez que se hayan formalizado los correspondientes convenios o acuerdos de colaboración y el órgano competente para la tramitación pueda disponer de aquellas informaciones, los documentos a que tales informaciones se refieran se aportarán de oficio.

Artículo 62.- De la tramitación y resolución del procedimiento

1. El procedimiento se tramitará de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda. La competencia para resolver corresponde al titular de dicho Centro Directivo, salvo lo dispuesto en los artículos 16.4 y 21.2 del presente Decreto.

3. La justificación de los requisitos y condiciones a que se supedita el acceso a las ayudas prevenidas en el presente Decreto se llevará a cabo en los términos que reglamentariamente, mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se establezcan.

4. La resolución se dictará de conformidad con Ley 30/1992, y en ella deberán expresarse, además, las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y/o mantenimiento de las ayudas autonómicas y estatales, en su caso, reconocidas.

5. El plazo para dictar resolución y notificarla será de tres meses.

6. Las ayudas autonómicas y estatales que, en su caso, hubieran sido reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el interesado, salvo que en el plazo de 15 días a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara escrito de renuncia expresa a aquellas.

Artículo 63.- De la alteración de las circunstancias personales

Los requisitos exigidos en el presente Decreto y en sus normas de desarrollo, así como en la normativa estatal de financiación

pública en materia de vivienda y suelo que resulte aplicable, deberán cumplirse a la fecha de presentación de la solicitud. No obstante, toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver el procedimiento podrá dar lugar a la modificación de los términos y/o del sentido de la resolución, previa tramitación de un procedimiento de modificación, previa audiencia del interesado.

CAPÍTULO II

Del procedimiento para declarar la pérdida del derecho a las ayudas

Artículo 64.- De la tramitación y resolución

1. El procedimiento para declarar la pérdida del derecho a las ayudas públicas reconocidas al interesado se iniciará de oficio, por acuerdo del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, siempre y cuando concurren cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Incumplimiento de las condiciones y requisitos a que se supedita el reconocimiento, percepción y/o mantenimiento de las ayudas autonómicas y, en su caso, estatales, reguladas en el presente Decreto y en las normas que lo desarrollen, así como en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

b) Incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, en el caso de actuaciones protegidas en materia de arrendamiento.

c) El entorpecimiento al legítimo ejercicio, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda o por terceros cesionarios, del derecho real de tanteo sobre viviendas protegidas.

d) Alteración no autorizada de las calidades o características técnicas reflejadas en el proyecto de vivienda protegida autopromovida.

e) Fraude de ley en la presentación de la solicitud, cuando así se deduzca del expediente.

f) Las causas de reintegro previstas en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/1985, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El acuerdo de incoación del procedimiento determinará la causa en que se fundamenta, y contendrá el pronunciamiento sobre el procedimiento a tramitar.

Podrá seguirse un procedimiento abreviado en el caso de que la concurrencia de cualquiera de las circunstancias a que se refiere

el apartado anterior estuviere acreditada documentalmente y no se hiciere necesario la apertura de un trámite de prueba.

El procedimiento abreviado se substanciará con la notificación del acuerdo de incoación, poniendo de manifiesto el expediente al interesado por plazo de 15 días, durante el cual podrá formular alegaciones, aportar documentos y otros elementos de juicio. Transcurrido dicho plazo, se dictará resolución motivada.

En cualquier momento del procedimiento el órgano competente para resolver podrá acordar la tramitación del procedimiento ordinario, que se substanciará de conformidad con la Ley 30/1992 y exigirá el nombramiento de instructor.

3. Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de incumplimiento conforme al apartado 1 del presente artículo, declarará la pérdida del derecho a las ayudas reconocidas y, en su caso, la pérdida de la condición de préstamo cualificado e interrupción de la subsidiación, así como la obligación de reintegrar las cantidades que se hubieren percibido, incrementadas con los intereses legales de demora desde la fecha de su percepción.

La Resolución que estimare la existencia de incumplimiento, una vez firme en vía administrativa, se comunicará al correspondiente órgano de la Consejería que ostente competencias en materia de Hacienda, al objeto de que proceda a la oportuna recaudación de acuerdo con la normativa específica aplicable.

4. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 65.- De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control

Los interesados en el procedimiento administrativo, así como los beneficiarios de las ayudas contempladas en el presente Decreto, deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por la Dirección General competente en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de actuaciones protegidas, de que es titular, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero que puedan ostentar otros Órganos, Organismos Públicos e Instituciones.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- De los precios y zonas

1. Los precios máximos de compraventa o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas,

en primera y sucesivas transmisiones, se ajustarán a los siguiente límites:

Régimen General

Zona	Bloque	Unifamiliar
A	808,98	827,69
B	723,98	740,56
C	647,08	662,51

Régimen Especial

Zona	Bloque	Unifamiliar
A	728,08	744,92
B	651,58	666,50
C	582,36	596,24

Vivienda Existente objeto de adquisición privada

Zona	Bloque	Unifamiliar
A	841,44	862,49
B	745,81	764,46
C	693,63	710,98

Zonas

A	Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Plasencia y Villanueva de la Serena
B	Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Guareña, Jaraíz de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Miajadas, Montijo, Moraleja, Navalmoral de la Mata, Olivenza, Puebla de la Calzada, Santos de Maimona, Talayuela, Trujillo, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros y Zafra
C	Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores

2. La renta anual máxima inicial en los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas, y de sus garajes y trasteros si los hubiere, mientras dure el plazo de protección, se hallará multiplicando su superficie útil, por el siguiente porcentaje del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda objeto de arrendamiento:

actuación protegida	régimen general		régimen especial		VE objeto de adquisición privada	
	bloque	unifamiliar	bloque	unifamiliar	bloque	unifamiliar
porcentaje	5%					

La renta inicial aplicada se podrá actualizar anualmente, a contar desde la fecha del contrato, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. Los precios máximos de venta o adjudicación y arrendamiento de viviendas protegidas del Programa Especial y de Viviendas Medias, de nueva construcción o existentes, se acomodarán a lo dispuesto en los Capítulos I y II del Título I del presente Decreto.

4. Los precios máximos de venta o adjudicación y arrendamiento de viviendas protegidas autopromovidas y de las viviendas resultantes de la actuación protegida en materia de rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento, serán los previstos para viviendas protegidas de Régimen General.

5. Los precios máximos de venta o arrendamiento de viviendas de promoción pública serán los previstos para viviendas protegidas de Régimen Especial.

No obstante lo anterior, tratándose de transmisión, entre particulares, del dominio de viviendas de promoción pública, el precio máximo de venta no podrá exceder del 80% del previsto para viviendas protegidas de Régimen Especial.

6. A los efectos de la presente Disposición Adicional, se entiende por unifamiliar, la vivienda unifamiliar en dos o más plantas, así como la vivienda encimada, siempre que en ambos casos, la escalera de acceso figure en la declaración de obra nueva como elemento privativo incluido en el perímetro interior de la vivienda.

7. La zonificación y los precios máximos de venta y arrendamiento prevenidos en la presente disposición, así como los que rigen para viviendas del Programa Especial y Viviendas Medias, podrán ser modificados mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Segunda.- Del procedimiento de ordenación de demandantes

1. Con el fin de seleccionar a los adquirentes o adjudicatarios de vivienda del Programa Especial, de Viviendas Medias y de viviendas protegidas de Régimen General o Especial, de nueva construcción o existentes, se constituirán relaciones de demandantes, introduciéndose un elemento de zonificación, de manera que exista una rela-

ción por cada zona que se determine y por cada tipología de vivienda anteriormente señalada.

2. Las relaciones de demandantes se confeccionarán mediante un procedimiento de ordenación de demandantes, que tendrá carácter abierto y permanente, de forma que los interesados puedan formular solicitudes en cualquier momento del procedimiento.

La solicitud de participación en el procedimiento de ordenación de demandantes, que conllevará automáticamente su inscripción en el Registro de Vivienda de Extremadura, podrá formularse a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, por cualquiera de los siguientes medios:

a) En modelo oficial, dirigida al Registro de Vivienda de Extremadura, en la que haga constar su condición de demandante de vivienda del Programa Especial, de Vivienda Media y/o de vivienda protegida de Régimen General o Especial, y la zona o zonas en las que desea figurar. Si no hiciere expresa designación de zona/s, se entenderá que demanda la vivienda de que se trate en todas ellas.

La presentación de las solicitudes podrá realizarse en cualquiera de los Registros señalados en la Ley 30/1992, en los Centros de Atención Administrativa, así como en la sede o sucursales de los promotores de vivienda y agentes inmobiliarios, inscritos en el Registro de Vivienda de Extremadura.

b) Por vía telefónica e Internet.

Cualquiera que fuera el medio empleado para formular la solicitud, se deberá manifestar, al menos, los siguientes extremos:

1) Nombre, apellidos y D.N.I. del solicitante o solicitantes.

2) Miembros de la familia, tal y como resulta definida en el presente Decreto.

3) Ingresos familiares ponderados.

4) Declaración expresa del solicitante manifestando que su familia cumple el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad, en los términos del presente Decreto, o que está exenta de dicho requisito.

5) Declaración expresa del solicitante/s, manifestando que él y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, se encuentran al corriente de sus obligaciones fiscales y tributarias con la Hacienda Estatal, así como de sus obligaciones económicas con la Hacienda Autónoma y con la Administración de la Seguridad Social.

6) Autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda para que pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuere legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con los Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública.

3. El procedimiento se resolverá mensualmente por el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, si bien no se tendrán en cuenta para dictar cada resolución mensual, las solicitudes presentadas en los cinco últimos días hábiles de cada mes natural.

La resolución mensual contendrá las relaciones debidamente ordenadas de los interesados cuyas solicitudes de participación hubieran sido estimadas. El orden de prelación de demandantes se establecerá atendiendo a los siguientes criterios objetivos y a su ponderación:

Composición de la familia	puntuación
familia de 1 miembro	100
familia de 2 miembros sin hijos	200
familias con 1 hijo	300
familia con 2 hijos	400
familias de especial protección	500

Ingresos familiares ponderados	puntuación
hasta 1 vez smi	500
hasta 1,5 veces smi	400
hasta 2 veces smi	300
hasta 2,5 veces smi	200
hasta 3 veces smi	100
> 3 veces smi	0

Antigüedad como demandante inscrito en el Registro	puntuación
Por cada mes natural completo	1

La resolución mensual se hará pública en los tablones de anuncio de los servicios centrales y territoriales de la Consejería compe-

tente en materia de vivienda, en las oficinas comarcales de Vivienda y de áreas de rehabilitación integral, en los Centros de Atención Administrativa, así como en Internet.

Los interesados podrán solicitar información telefónica acerca del puesto que ocupan en las correspondientes relaciones de demandantes.

La resolución trimestral aprobando las relaciones ordenadas de demandantes, una vez hecha pública, sustituirá a la anterior, que perderá vigencia.

Todo promotor o cooperativa que pretenda proceder a la venta o adjudicación de viviendas del Programa Especial, de Viviendas Medias y/o de viviendas protegidas de Régimen General o Especial, interesará a la Dirección General competente en materia de vivienda para que designe a los demandantes de dichas viviendas que por orden de prelación corresponda, al objeto de formalizar con los designados los contratos privados de compraventa o adjudicación.

4. Los interesados que figuren en las relaciones de demandantes a que se refiere la presente Disposición, tendrán la obligación de comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, por cualquiera de los medios a que se refiere el apartado segundo, toda alteración de las circunstancias personales manifestadas en su solicitud. El incumplimiento de dicha obligación producirá idénticos efectos que la renuncia a que se refiere el apartado siguiente.

No obstante lo anterior, la Dirección General competente en materia de vivienda actualizará de oficio los datos de los interesados relativos a ingresos familiares ponderados.

5. La renuncia del demandante designado a la adquisición o adjudicación de la vivienda ofertada por el promotor, supondrá su exclusión de todas las relaciones en las que figure como tal demandante, debiendo presentar nuevamente solicitud, si lo estima conveniente, y perdiendo la antigüedad.

6. La responsabilidad de los interesados por falsedad en los datos facilitados a la Administración en aplicación de la presente Disposición, será exigida de conformidad con la normativa vigente y, en su caso, con arreglo a la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, que sanciona la infracción administrativa grave de falsedad en la solicitud con multa superior a 3.005,06 €, hasta 30.050,61 €, sin perjuicio de las sanciones o medidas accesorias que procedan.

Tercera.- Del servicio de atención al autopromotor

1. La Dirección General competente en materia de vivienda prestará un servicio de atención al autopromotor como instrumento

ágil que facilite la perfección de los contratos de servicios profesionales entre el promotor individual para uso propio de actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida y los arquitectos y de arquitectos técnicos que desean intervenir como tales en dichas actuaciones protegidas.

El servicio de atención al autopromotor consistirá en la puesta a disposición de éste, una vez lo solicite:

a) La relación de arquitectos y de arquitectos técnicos que desean intervenir como tales en actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida, llevando a cabo la redacción del proyecto y la dirección de la obra y de su ejecución, así como el estudio y coordinación de seguridad y salud laboral.

b) La oferta económica efectuada por cada uno de los profesionales a que hace referencia la letra anterior, por la prestación de sus servicios.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, los arquitectos y arquitectos técnicos podrán presentar solicitud de inscripción en el Registro de Vivienda de Extremadura, al objeto de que sea conocida su disposición para intervenir en actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida, así como su oferta económica, de acuerdo con las siguientes reglas:

A. Se constituirán relaciones de profesionales interesados, introduciéndose un elemento de zonificación, de manera que exista una relación por cada zona que se determine.

B. La solicitud de inscripción podrá presentarse en cualquier momento, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, y deberá formularse en modelo oficial, dirigida al Registro de Vivienda de Extremadura, en la que se hará constar la zona o zonas en las que desea figurar como profesional interesado. Si no hiciera expresa designación de zona/s, se entenderá que desea figurar en todas ellas.

La presentación de la solicitud podrá realizarse en cualquiera de los Registros señalados en la Ley 30/1992 y en los Centros de Atención Administrativa.

C. Todo interesado en llevar a cabo una actuación protegida en materia de vivienda autopromovida deberá hacer la designación particular de los profesionales que deban llevar a cabo la redacción del proyecto, la dirección de la obra y de su ejecución, así como el estudio y coordinación de seguridad y salud laboral, al objeto de formalizar con los designados los contratos de prestación de servicios profesionales.

La designación podrá recaer en cualquier arquitecto o arquitecto técnico, esté o no inscrito en la relación de profesionales interesa-

dos, que se encuentre en el legítimo ejercicio de su profesión, de acuerdo con su titulación y competencia para llevar a cabo los trabajos que se demanden.

D. Los interesados que figuren en las relaciones de profesionales a que se refiere la presente Disposición, tendrán la obligación de comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, por cualquiera de los medios a que se refiere la letra B) del presente apartado, toda alteración de las circunstancias profesionales manifestadas en su solicitud.

3. La renuncia del profesional designado a la formalización del contrato de prestación de servicios profesionales al autopromotor, supondrá, en el caso de que estuviere inscrito en el libro VI del Registro de Vivienda de Extremadura, su exclusión de todas las relaciones en las que figure como profesional interesado en intervenir, como tal, en actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida, pudiendo, no obstante, presentar nuevamente solicitud.

4. La presente Disposición será de aplicación supletoria en todo aquéllo que no se encuentre expresamente regulado en los eventuales Convenios que se formalicen con los Colegios de arquitectos y arquitectos técnicos, y podrá modificarse mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Cuarta.- De las cláusulas contractuales

1. Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa o títulos de adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción, que deberán estar redactados en el papel oficial que facilite la Dirección General competente en materia de vivienda, las siguientes:

a) Que el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida se encuentra sujeto al plazo de limitación de la facultad de disposición y uso que corresponda, así como al plazo de ocupación de la vivienda y de duración del régimen de protección que resulten aplicables, señalándose expresamente tales plazos.

b) Que la vivienda se encuentra sujeta a los derechos de tanteo y retracto, legal y reglamentariamente previstos, mientras dure el plazo de protección.

c) Que la ulterior venta o arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de venta, renta o adjudicación mientras dure el plazo de protección, con especificación de los precios máximos que se hallen vigentes al tiempo del contrato.

d) Que el promotor o cooperativa se obliga a entregar al adquirente o adjudicatario un ejemplar, debidamente visado, del contrato de compraventa o título de adjudicación, así como a elevar

éste a escritura pública y a entregar las llaves de la vivienda protegida en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la calificación definitiva, o desde la fecha del propio contrato o título de adjudicación si fuere posterior, salvo prórroga autorizada mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, concurriendo causa justificada.

e) Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida objeto del contrato, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.

f) En su caso, que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a las ayudas que se descuentan del precio venta o adjudicación, cuyo incumplimiento faculta al promotor o cooperativa para exigir la resolución del contrato o título.

g) Especificación, en su caso, de las cantidades que durante la ejecución de la obra, deben entregarse a cuenta de la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. En este caso deberá expresarse la fecha de la resolución administrativa de autorización de la percepción de cantidades a cuenta, la cuenta especial de la entidad de crédito donde deba verificarse su ingreso y la garantía constituida que asegura la devolución de dichas cantidades en caso de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

h) Especificación de la fecha de calificación provisional de actuación protegida.

i) Especificación del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y/o trastero, en su caso, forma y condiciones de pago, y señalamiento de la superficie útil de cada uno de aquéllos.

j) Señalamiento del plazo previsible de terminación de la obra y entrega de la vivienda, con expresa indicación del plazo límite para ello, mediante la fijación de una fecha cierta.

2. Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa de viviendas protegidas existentes, las reguladas en las letras b), c), e) y la i) del apartado anterior.

No obstante lo anterior, se hará constar expresamente en el contrato que el adquirente destinará la vivienda protegida a residencia habitual y permanente mientras dure el plazo de protección, señalando expresamente éste y la forma de computarlo.

3. Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción o existentes, las siguientes:

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

b) Especificación del precio de arrendamiento de la vivienda, y del garaje y/o trastero, en su caso, así como de la fórmula de revisión, que deberá ajustarse a la normativa en materia de vivienda que resulte aplicable, con señalamiento de la superficie útil de cada uno de ellos.

c) Que el arrendatario se obliga a no subarrendar la vivienda, garaje y/o trastero, en su caso, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.

d) Plazo de duración del contrato de arrendamiento.

Quinta.- De las viviendas de protección pública

1. A los efectos de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, son viviendas de protección pública las viviendas declaradas o calificadas como protegidas conforme al presente Decreto.

2. Las viviendas protegidas de Régimen General y Especial reguladas en la presente Norma se regirán supletoriamente, en lo que no contradiga la misma, por la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial.

Sexta.- Del cupo de financiación autonómica a las actuaciones protegidas

El titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer mediante Orden cupos máximos de financiación autonómica de actuaciones protegidas conforme al presente Decreto.

Séptima.- De la convocatoria pública de suelo

Sin perjuicio de otros sistemas admitidos en derecho, mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrán efectuarse convocatorias públicas de suelo con el fin de conocer las ofertas de las personas físicas y jurídicas interesadas en la promoción de viviendas protegidas acogidas al Programa Especial, en las condiciones prevenidas en la propia convocatoria, y seleccionar de entre aquéllas las que más satisfaga al interés público.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- De las solicitudes de calificación o declaración de actuación protegida y de ayudas

El presente Decreto será de aplicación a las solicitudes de calificación y de ayudas que se presenten a partir de la fecha de su

entrada en vigor. No obstante, las ayudas a las actuaciones protegidas calificadas conforme a la normativa anterior al presente Decreto se regirán por dicha normativa.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera, el presente Decreto no será de aplicación a las solicitudes de calificación provisional y definitiva, de visado de contratos y de ayudas, así como las solicitudes accesorias que se hubieren presentado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Segunda.- De las limitaciones a la facultad de disposición y uso

1. Los plazos regulados en los apartados 1, 2, 3 y 8 del artículo 9 del presente Decreto, se aplicarán a las actuaciones protegidas conforme al presente Decreto.

2. Las previsiones contenidas en el apartado 1, letra D) del artículo 8, así como en los apartados 4, 5, 6, 7, 9 y 10 del artículo 9 del presente Decreto, se aplicarán a las actuaciones protegidas conforme al presente Decreto, y a todas las viviendas de protección pública cuyo plazo de protección no hubiere expirado a la fecha de entrada en vigor de la presente Norma.

En los casos en que la vivienda de protección pública no tuviere señalado plazo de protección, conforme a la normativa anterior al presente Decreto, aquél coincidirá con el plazo de limitación a la facultad de transmitir por cualquier título intervivos o de ceder el uso de la vivienda. Se exceptúan de esta regla las actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, cuyo plazo de protección será, en todo caso, el previsto en el presente Decreto.

Tercera.- De los precios máximos de venta o arrendamiento

1. Los precios máximos de venta previstos en el apartado primero de la Disposición Adicional Primera del presente Decreto serán de aplicación a toda adquisición, en segunda o ulterior transmisión, de viviendas protegidas que se opere a partir de la entrada en vigor de la presente Norma.

2. La renta anual máxima, así como su actualización, reguladas en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera del presente Decreto, serán de aplicación a todo contrato de arrendamiento que se formalice a partir de la entrada en vigor de la presente Norma.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de cualquiera modificación que se opere en la Disposición Adicional Primera, de conformidad con su apartado séptimo.

Cuarta.- Del ámbito temporal de aplicación del servicio de atención al autopromotor y de las ayudas destinadas a financiar los honorarios de los profesionales que intervengan en actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida

La Disposición Adicional Tercera y el artículo 28.1 b) del presente Decreto extienden su ámbito de aplicación a todos los procedimientos de ayudas a actuaciones protegidas en materia de vivienda autopromovida que no hubieren finalizado mediante resolución expresa a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) El 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, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo del mismo y de las previsiones contenidas en las Disposiciones Transitorias del presente Decreto.

b) La Orden de 23 de enero de 2001, por la que se aprueba el Reglamento de zonificación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco del Plan Regional de Vivienda 1999-2003.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Del desarrollo Normativo

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a desarrollar mediante Orden la presente Norma.

Segunda.- De la vigencia

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

Mérida, 5 de abril de 2004.

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

La Consejera de Fomento,
MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN