



URVIPEXSA, SA.

ACUERDO de 26 de septiembre de 2022, de la Dirección Gerencia, por el que se realiza nueva convocatoria para la selección de inmuebles del programa piloto "Rehabita", a desarrollar en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza. (2022AC0081)

Con fecha 23 de julio de 2021 la sociedad pública URVIPEXSA, SA, y la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda suscriben el convenio por el que se formaliza la transferencia específica a favor de la sociedad mercantil autonómica URVIPEXSA, SA, para financiar las actuaciones del programa piloto "Rehabita" a desarrollar en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera, Olivenza y Otros, (DOE número 146, de 30 de julio de 2021).

Mediante Adenda de fecha 30 de agosto de 2022, (DOE número 180, de 19 de septiembre de 2022), se modifica el convenio suscrito con el objeto de ampliar el plazo y reajustar las anualidades de la financiación prevista, así como incluir entre los costes de la actuación el IVA no deducible.

De conformidad con la cláusula segunda del convenio "corresponde a URVIPEXSA, SA en ejecución de la transferencia específica, la realización de las siguientes actuaciones que constituyen el contenido de la misma:

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

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



inmuebles que deban ser objeto de una inversión de menor coste.”

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

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

El órgano competente para la presente convocatoria será el Director Gerente de la sociedad, cuyo nombramiento se dispuso mediante Decreto 31/2020, de 2 de julio, (DOE número 133, de 10 de julio de 2020), y en virtud de apoderamiento conferido por el Consejo de Administración de la sociedad en sesión celebrada el día 9 de julio de 2018, (formalizado en escritura pública de fecha 28 de julio de 2020, otorgada ante el Notario D. Gonzalo Fernández Pugnaire a su número de protocolo 878), y con facultades para desarrollar las presentes actuaciones, según Acuerdo del Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2021.

En virtud de lo expuesto, se aprueba nueva convocatoria para la selección de inmuebles del programa piloto “Rehabita”, a desarrollar en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza”.

DISPONGO:

Primero. Objeto.

El presente acuerdo tiene por objeto establecer los términos y condiciones que regirán la convocatoria pública promovida por URVIPEXSA, SA, para la selección de inmuebles del programa piloto “Rehabita” en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza, para la rehabilitación de viviendas deshabitadas en edificios colectivos o edificios de una sola vivienda previa cesión del usufructo temporal por el propietario a URVIPEXSA, para su posterior inclusión en el mercado del alquiler, con el fin de atender las necesidades de vivienda en los municipios objeto de actuación.

Mediante este programa piloto, la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la sociedad pública URVIPEXSA, aspira a dotar de vivienda digna y adecuada a los ciudadanos haciendo que ésta cumpla su función social, potenciando la rehabilitación de



vivienda frente a la obra nueva y contribuyendo a evitar el progresivo despoblamiento de los cascos urbanos en los municipios extremeños, la conservación, mediante las obras de rehabilitación, de las viviendas vacías y la puesta en el mercado del alquiler de las mismas, para dotar de soluciones habitacionales a cualquier persona interesada con necesidad de vivienda.

Segundo. Actuaciones.

Las actuaciones de rehabilitación, como experiencia piloto, se ejecutarán, en una primera fase, en inmuebles sitos en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza de conformidad con el procedimiento previsto en el apartado quinto.

El número de actuaciones a desarrollar en cada Municipio será el máximo posible en función del crédito disponible, hasta agotar el importe total. En todo caso, el importe de la actuación será el necesario para su rehabilitación.

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

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

Si aun así no se agotase el crédito total, URVIPEXSA promoverá nueva convocatoria pública para la selección de inmuebles en otros Municipios de características similares a los que son objeto de la presente convocatoria.

Tercero. Características de los inmuebles.

Podrán acogerse al programa piloto "Rehabita", los inmuebles que reúnan las siguientes características:

1. Estar ubicados en los municipios de Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza.
2. Tratarse de inmueble en un edificio colectivo o inmueble de una sola vivienda con cuantos anejos, servicios y servidumbres le sean inherentes.
3. Necesitar obras de rehabilitación para cumplir las condiciones básicas de habitabilidad, establecidas en la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura y en el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigen-



cias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad de las viviendas.

4. Disponer el inmueble de una situación física y jurídica que permita la constitución sobre él de un derecho real de usufructo para ser objeto de actuación, encontrándose libre de cargas y gravámenes que limiten o impidan la actuación, así como de arrendatarios, pre-caristas y ocupantes.

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

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

Los requisitos para poder participar en el programa "Rehabita" deberán cumplirse a la fecha de finalización de presentación de solicitudes.

Cuarto. Capacidad para contratar.

Podrán presentar solicitudes las personas físicas o jurídicas, que tengan plena capacidad de obrar conforme al Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el contrato de usufructo, y no estén incursas en alguna prohibición o incompatibilidad para contratar con el sector público de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Quinto. Procedimiento de selección.

Para la selección de los inmuebles, objeto de actuaciones de rehabilitación, se atenderá a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad, ex artículos 7 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y se anunciará en el Diario Oficial de Extremadura.

5.1. Inicio. Solicitudes.



Para concurrir al procedimiento de selección, las personas interesadas en la incorporación al programa piloto "Rehabita", de los inmuebles de su titularidad, presentarán en la sede de URVIPEXSA la correspondiente solicitud, conforme al impreso normalizado que se fija en la convocatoria, (anexo I y anexo I bis) firmada por el/los propietarios/as o, en su caso, por el representante legal si es persona jurídica.

5.2. Plazo, lugar de presentación y subsanación de solicitudes.

Los/as interesados/as podrán presentar sus solicitudes para incorporación al programa piloto "Rehabita" a partir del día siguiente a la publicación de la convocatoria en el Diario Oficial de Extremadura, y durante un plazo de 15 días hábiles.

No se admitirán solicitudes presentadas fuera del plazo establecido.

La presentación de la solicitud supone la aceptación incondicional por el interesado/a del contenido de la totalidad de las presentes bases sin salvedad o reserva alguna.

Las solicitudes se presentarán en cualquiera de los lugares que se indican a continuación:

- a) Registro General de URVIPEXSA, SA, sito en Plaza Obispo Galarza n.º 3 de Cáceres, en días laborables, excepto sábados, en horario de 08:30 a 14:00 horas.
- b) Mediante correo electrónico a la dirección caceres@urvipexsa.es.
- c) En las oficinas de correos, en cuyo caso se mostrarán en sobre abierto, con objeto de que en las mismas se haga constar por el/la responsable el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión.

Si la solicitud presentada estuviera incompleta o adoleciera de defectos, se requerirá a las personas interesadas para que en el plazo de diez días hábiles subsanen la falta o acompañen la documentación preceptiva, con indicación de que si así no lo hicieren se les tendrá por desistidos/as de su solicitud, que se archivará sin más trámites. La notificación de este trámite se efectuará mediante correo electrónico a la dirección indicada en la solicitud.

5.3. Documentación que debe acompañar a la solicitud.

Las solicitudes irán acompañadas de la documentación que seguidamente se relaciona.

5.3.1. Todos/as los/as interesados/as deberán presentar preceptivamente los siguientes documentos:

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



- b) Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca, así como certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente, que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca.
- c) Copia de la última factura de los suministros de electricidad, gas y agua o, en su defecto, certificado de la compañía suministradora de tener legalizados dichos suministros.
- d) Para el caso de inmueble en edificio colectivo, certificado del secretario de la comunidad de propietarios o del administrador de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la comunidad.
- e) Certificados que acrediten que los/las interesados/as se encuentran al corriente con sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

5.3.2. Las personas físicas, además, deberán presentar:

Fotocopia del DNI o NIE (en el caso de personas extranjeras) o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, del titular o titulares registrales si se trata de personas físicas, y, en su caso, de su representante.

5.3.3. Las personas jurídicas, además, deberán presentar:

Fotocopia del poder acreditativo de su representación. Igualmente, fotocopia del Documento Nacional de Identidad de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación y certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento del inmueble al programa.

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

5.4. Comisión de Valoración.

5.4.1. Composición:

Las solicitudes presentadas serán valoradas por una Comisión de Valoración constituida al efecto. Dicha Comisión estará integrada por:



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

— Vocales: Tres vocales.

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

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

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

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

5.4.2. Funcionamiento,

El régimen jurídico de la Comisión de Valoración se ajustará a lo dispuesto para los órganos colegiados en el capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Corresponde a la Comisión de valoración evaluar las solicitudes presentadas, conforme a los criterios de selección definidos en las presentes bases y previo informe elaborado por personal técnico de URVIPEXSA, SA.

El resultado de la valoración se plasmará en un acuerdo de la Comisión que clasificará los inmuebles por orden decreciente de puntuación e indicará aquellos que quedan excluidos, bien por no cumplir las características establecidas o por agotamiento del presupuesto previsto, lo que se hará público en el Diario Oficial de Extremadura.

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

5.5. Criterios de selección.

Las solicitudes presentadas en tiempo y forma, junto con la documentación adjunta, serán evaluadas y valoradas conforme a los siguientes criterios de selección, y con la ponderación que a continuación se detalla:



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

La selección en función de la puntuación obtenida sobre un total de 85 puntos. En caso de empate, se seleccionará por estricto orden de presentación de solicitudes; persistiendo el empate y no existiendo presupuesto suficiente para atender todas las solicitudes, con idéntica puntuación, tendrá preferencia aquella solicitud cuya obra de rehabilitación represente menor coste económico

Las solicitudes serán informadas en primer lugar, por personal técnico de URVIPEXSA, conforme a los criterios de selección previstos en estas bases, el cual emitirá informe que elevará a la Comisión de Valoración.

5.6. Resultado de la valoración, relación provisional y alegaciones.

Evaluadas todas las solicitudes admitidas, la Comisión de Valoración clasificará los inmuebles por orden decreciente de puntuación e indicará aquellas solicitudes que quedan excluidas, bien por no cumplir las características establecidas en estas bases o por agotamiento del presupuesto previsto.

Esta relación tendrá carácter provisional y será publicada en el Diario Oficial de Extremadura, para que, en el plazo de diez días hábiles siguientes a su publicación, las personas interesadas puedan formular las alegaciones que a su derecho convenga.

Sexto. Financiación.

La financiación de la actuación a llevar a cabo en virtud del presente convenio, se articula a través de una transferencia específica, de carácter plurianual, por un importe global para las anualidades 2021 y 2022 de seiscientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y un euros con sesenta y seis céntimos de euros (635.851,66 €), que será imputada al proyecto de gasto 20210232 denominado "URVIPEXSA, SAU, Programa REHABITA", Fuente de financiación



CAG0000001, dentro de la aplicación presupuestaria 160030000 G /261A/ 74308 con el siguiente desglose por anualidades e imputación presupuestaria:

ANUALIDAD	IMPORTE	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	PROYECTO GASTO
2021	158.962,92 €	160030000 G /261A/ 74308	20210232
2022	0 €		
2023	476.888,74 €	160030000 G /261A/ 74308	20210232

El importe máximo para la presenta convocatoria asciende a la cantidad de trescientos cincuenta y un mil ochocientos setenta y dos euros (351.872,00 €), una vez descontado el importe estimado destinado a financiar los costes de la actuación de rehabilitación que ha permitido, en primera convocatoria, la constitución del derecho de usufructo a favor de URVIPEXSA, SA.

Séptimo. Constitución y extinción del usufructo de la vivienda.

7.1. Cada inmueble seleccionado será objeto de:

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

Se evaluarán, al menos, los siguientes aspectos:

Costes:

- Redacción de proyecto básico y ejecución, así como redacción de estudio o estudio básico de seguridad y salud para la actuación de referencia, en su caso.
- Valor estimado del contrato de las obras de reforma necesarias, considerando: 13%, en concepto de gastos generales de la empresa, fiscales (IVA no deducible incluido), control de riesgos laborales y otros que incidan en el coste de las obras y 6% en concepto de beneficio industrial del contratista.
- Honorarios profesionales de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio como, en su caso, director de obra, director de ejecución, coordinador de seguridad y salud y empresas de control de calidad.



- Licencias, tasas y otros tributos que graven la construcción o rehabilitación, sin perjuicio de la exención o bonificación correspondiente.
- Seguro de hogar para la cobertura de riesgos del inmueble, (daños a terceros, incendio, robos, daños por fenómenos atmosféricos...), en su caso, actualizable según la inflación esperada.
- Cuotas a la comunidad de propietario, en su caso.
- Conservación de la vivienda, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, actualizable según la inflación esperada.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Cuantos gastos y tributos se deriven de la constitución del derecho de usufructo.
- Costes indirectos de la Sociedad URVIPEXSA en concepto de gestión, en que pueda incurrir por el desarrollo y la ejecución del programa y que se fijan en un 6% del total del resto de los gastos.

Asimismo, se considerarán, los siguientes ingresos:

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

Finalmente, incluirá un estudio de amortización de la inversión.

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

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

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



7.2. Constitución del usufructo de la vivienda.

Elaborado por URVIPEXSA el proyecto de obra y de explotación y amortización de cada inmueble seleccionado, y comunicada la actuación a la Dirección General de Arquitectura y Calidad de la edificación, la sociedad remitirá al ofertante, previamente seleccionado, la propuesta, para su aceptación, en un plazo máximo de diez días hábiles desde la notificación fehaciente cursada al efecto. El transcurso del plazo citado, sin que se produjese la aceptación expresa, implicará la renuncia por parte del ofertante.

Aceptada por parte del ofertante, URVIPEXSA, SA, procederá a formalizar con el propietario, la constitución de un derecho de usufructo sobre el inmueble, para su rehabilitación y destino a vivienda en alquiler durante el periodo de tiempo mínimo de 5 años y máximo en función de la voluntad de las partes siempre de acuerdo con el estudio de explotación del inmueble. En ningún caso, la cesión del usufructo será superior a 15 años.

7.3. Condiciones mínimas de la constitución del derecho real de usufructo.

La constitución del derecho real de usufructo, deberá sujetarse, además de las disposiciones específicas establecidas en los artículos 467 y siguientes del Código Civil, al siguiente contenido obligacional mínimo, que será objeto de delimitación en el contrato por el que se constituya, de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo II.

7.3.1. Duración de la cesión del usufructo.

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

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

7.3.2. Contraprestación económica.

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

7.3.3. Fianza.

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

7.3.4. Derechos y obligaciones de URVIPEXSA, SA, en calidad de usufructuaria.



Derechos.

- Disponer de la plena posesión de la finca cedida desde el momento de la firma de la correspondiente escritura pública.
- Ejecutar las obras de rehabilitación, que sean necesarias, para poner en valor el inmueble objeto de usufructo, en los términos previstos en el proyecto de obra.
- Utilizar la finca rehabilitada para los fines propios del programa "REHABITA", en concreto, cederla en régimen de arrendamiento, en las condiciones establecidas en las presentes bases y en la legislación que resulte de aplicación.

Obligaciones.

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

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



7.3.5. Derechos y obligaciones del nudo propietario.

Derechos.

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

Obligaciones.

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

7.3.6. Formalización.

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

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

7.4. Extinción del usufructo y rendición de cuentas.

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

7.4.1. Extinción del derecho de usufructo, por transcurso del plazo.

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

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

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



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

7.4.2. Extinción anticipada del usufructo.

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

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

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

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

Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.

Coste de la rehabilitación realizada en su día.

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

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

Cáceres, 26 de septiembre de 2022. El Director Gerente de URVIPEXSA, SA. ANTONIO JAVIER GARCÍA CARRASCO.

**ANEXO I****SOLICITUD PARA INCORPORACIÓN AL PROGRAMA PILOTO "REHABITA"****SOLICITUD Y DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA PILOTO "REHABITA"**

Rellenar obligatoriamente todos los campos.

A.1. DATOS DEL SOLICITANTE COMO PERSONA FÍSICA			
NIF/NIE	APELLIDOS	NOMBRE	
DIRECCIÓN DE CONTACTO			CP
MUNICIPIO	PROVINCIA	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO

De ser varios los titulares del inmueble, deberá cumplimentarse una solicitud, para incorporación al programa piloto "REHABITA", por cada propietario.

A.2. DATOS DEL SOLICITANTE COMO PERSONA JURÍDICA			
CIF	RAZÓN SOCIAL		
DOMICILIO SOCIAL			CP
MUNICIPIO	PROVINCIA	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO

A.3. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL COMO PERSONA JURÍDICA			
NIF/NIE	APELLIDOS	NOMBRE	
DIRECCIÓN DE CONTACTO		CP	MUNICIPIO
PROVINCIA	CARGO (APODERADO, ADMINISTRADOR, etc)	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO



B. DATOS DEL INMUEBLE		
DIRECCIÓN		NÚMERO
MUNICIPIO	PROVINCIA	CP

C. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN (marcar con X)

- Fotocopia del DNI/NIE del propietario o del representante legal, en caso de ser persona jurídica.
- Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca, así como certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente, que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca.
- Copia de la última factura de los suministros de electricidad, gas y agua o, en su defecto, certificado de la Compañía suministradora de tener legalizados dichos suministros.
- Para el caso de inmueble en edificio colectivo, certificado del secretario de la comunidad de propietarios o del administrador de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la comunidad.
- En el supuesto de ser titular una persona jurídica, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento del inmueble al programa, y copia de los poderes del representante legal.
- Certificados que acrediten que los/las interesados/as se encuentran al corriente con sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

D. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El que suscribe, conoce y acepta la presente convocatoria, SOLICITA la incorporación del inmueble arriba indicado en el programa piloto "REHABITA", y DECLARA, bajo su responsabilidad:

- La veracidad de los datos consignado en la solicitud.
- No estar incurso en alguna prohibición o incompatibilidad para contratar con el sector público de conformidad con la LCSP 9/17.



- Que el inmueble cumple los requisitos previstos en esta convocatoria para acceder al programa piloto "REHABITA".

Y MANIFIESTA, que conoce que la presentación de esta solicitud implica:

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

En, ade de 2022

Firma

**ANEXO I BIS****CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS DE
CARÁCTER PERSONAL**

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante LOPDGDD) y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, le informamos que los datos personales facilitados, como persona física, o en el caso de representantes de una persona jurídica, serán tratados, en calidad de Responsable del tratamiento por:

Responsable: Identidad: URVIPEXSA, SA, - CIF: A10049799 Dirección Postal: plaza Obispo Galarza, 3, 10004 Cáceres Teléfono: 927211929, Correo electrónico: caceres@urvipexsa.es

La finalidad de la recogida y tratamiento de la información es la valoración del cumplimiento de los requisitos para acceder al programa piloto "Rehabita", y en caso de resultar seleccionado la formalización de un derecho real de usufructo temporal del inmueble.

La base legal para el tratamiento de los datos está basada en el consentimiento de la persona interesada.

Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para los que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran determinar de dicha finalidad.

No están previstas transferencias internacionales de datos.

Así mismo, el titular de los datos tiene derecho a acceder a sus datos personales, solicitar la rectificación de los datos que sean inexactos o, en su caso, a solicitar la supresión cuando, entre otros motivos, los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos.

En determinadas circunstancias podrá oponerse o solicitar la limitación del tratamiento de sus datos, así como el derecho a la portabilidad de los mismos.

Estos derechos podrán ejercitarse ante el Responsable del Tratamiento.

No obstante, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en el supuesto que considere que no se ha atendido convenientemente el ejercicio de sus derechos.



En el caso de producirse alguna modificación de los datos, se rogaría que se comunique debidamente por escrito con la finalidad de mantener sus datos actualizados.

AUTORIZO EL TRATAMIENTO A LOS FINES INDICADOS:

SI

NO

Firmado (Nombre y apellidos):

DNI:

Fecha:



ANEXO II

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN DE USUFRUCTO

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Antonio Javier García Carrasco, con NIF, y domicilio a estos efectos en Plaza Obispo Galarza, n.º 3, de Cáceres.

Y DE OTRA PARTE: D.con NIFy domicilio a estos efectos en.....

INTERVIENEN

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

Y el segundo, en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN

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

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

"..... "(Descripción registral).

Inscripción.

Título.

Cargas.



Referencia catastral.

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

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

Con base a lo anterior, ambas partes otorgan CONTRATO DE USUFRUCTO con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera. Objeto.

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

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

Segunda. Inventario.

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

Tercera. Plazo.

El plazo de cesión del usufructo de la finca es de

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

Cuarta. Precio.

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

**Quinta. Fianza.**

El NUDO PROPIETARIO releva expresamente a la USUFRUCTUARIA de la obligación de prestar fianza establecida en el artículo 491.2 del Código Civil.

Sexta. Derechos y obligaciones de las partes.

Usufructuaria

Derechos.

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

Obligaciones.

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

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



- Suscribir y hacer frente a los seguros que resulten obligados tanto para la ejecución de obras de rehabilitación como para la posesión y explotación de la finca.
- Comunicar al propietario cualquier acto de tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad.
- Devolver el bien, objeto de usufructo, en la fecha de su extinción.

Nudo Propietario

Derechos.

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

Obligaciones.

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

Séptima. Extinción y rendición de cuentas.

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

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

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

Los desperfectos que pudiese presentar el inmueble, como consecuencia de su utilización por parte del usufructuario, durante el tiempo de duración del usufructo, consecuencia de su uso normal o de cualquier otra causa, excluida las producidas por dolo o grave negligencia,



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

Extinción anticipada del usufructo.

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

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

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

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

Valoración del inmueble en la fecha de constitución del derecho de usufructo.

Coste de la rehabilitación realizada en su día.

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

Octava: Escritura pública.

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

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

Novena: Domicilio a efectos de notificación.

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

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

Por URVIPEXSA, SA

El Propietario