

los quince días siguientes al de publicación del presente Decreto, los siguientes listados:

a) Un listado en el que conste la identidad de los demandantes seleccionados por orden de presentación de solicitudes con los que resulte cubierta completa o parcialmente la oferta de viviendas correspondiente a cada grupo.

b) En los casos en que la oferta de vivienda quede completamente cubierta, un listado separado de aquellos otros demandantes de vivienda que se encuentren fuera de la cobertura de la oferta de vivienda, ordenados por grupos y por orden de presentación de sus solicitudes, que pasarán a formar parte de una lista de espera.

3º. Los listados aportados por los promotores, en los términos señalados en el apartado anterior, tendrán el carácter de provisionales. Una vez recibidos los listados por la Dirección competente, por parte de esta se remitirá a quienes formen parte de las mismas información cumplida de su solicitud, así como de las distintas promociones que pudieran existir en la localidad, requiriendo al interesado para que manifieste su voluntad de permanecer en la lista correspondiente a la respectiva promoción y de participar en el sorteo que haya de celebrarse para la selección de las viviendas.

4º. A la vista de lo anterior, por la Dirección competente se elaborará el listado definitivo de solicitantes con derecho a vivienda de la concreta promoción.

5º. A los efectos de determinar el orden de prioridad en la elección de vivienda, se efectuará un sorteo ante notario de entre quienes formen parte del listado a que se refiere la letra a) del apartado anterior.

6º. La selección del demandante como comprador provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado en el expediente que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida. Acreditado ante el promotor el cumplimiento de los requisitos, se procederá a formalizar el correspondiente contrato de compraventa.

Disposición final.

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

Mérida, a 21 de febrero de 2006.

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

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

DECRETO 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto 41/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, es fiel reflejo de las políticas activas que en materia de vivienda ha impulsado la Junta de Extremadura en esta legislatura. No obstante lo anterior, las nuevas necesidades surgidas en el sector de vivienda y suelo aconsejan operar modificaciones en la regulación de las nuevas actuaciones protegidas contempladas en el Plan 2004-2007, así como introducir importantes novedades en materia de vivienda de promoción pública y de rehabilitación. Por lo demás, la publicación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, de 23 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, conlleva la necesidad de definir el régimen de protección que en materia de vivienda regirá en Extremadura, de acuerdo con el espíritu de mínima intervención que en la actualidad se preconiza en nuestra Comunidad Autónoma, al objeto de impulsar la vivienda protegida y reforzar la confianza del ciudadano en la actuación de los poderes públicos. Asimismo, los principios de eficacia y eficiencia, y con el fin de prestar un servicio al ciudadano y de velar por la eliminación del fraude, parece oportuno operar modificaciones en materia de registro.

En este sentido, las medidas contempladas en el presente Decreto de modificación del Plan Autonómico en materia de Vivienda y Suelo, no se agotan en la mera incorporación de las nuevas tipologías y modalidades de viviendas y actuaciones protegidas reguladas en el Plan estatal, lo cual, no obstante, posibilita que Extremadura pueda beneficiarse de los recursos estatales adicionales o complementarios que sean objeto de distribución territorial, sino que, además, dichas medidas comprenden la implantación de un régimen de protección en materia de vivienda racional, justo y equilibrado; la modificación de las figuras propias y singulares de Extremadura por razones obvias de interés general; y la incorporación de nuevas actuaciones protegidas.

En el Título Preliminar se introducen las nuevas actuaciones protegidas contempladas en el Plan estatal 2005-2008 a las que será de aplicación los precios regulados en la vigente normativa autonómica. Por otro lado, se introduce una nueva categoría de adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio, esto es la unidad de convivencia. Esta novedad tiene por objeto dar cabida a las parejas de hecho del mismo o distinto sexo que, aun no habiéndose formalizado como tal, inician su proyecto vital y persiguen comprar una vivienda nueva o usada, o rehabilitar la que ya ostentan. El concepto asimismo posibilita que personas ligadas por vínculos de consanguinidad, afinidad o de amistad íntima

puedan ser considerados como tales adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, acomodando así el Plan a la realidad social del tiempo en que vivimos.

La modificación del Plan afecta al Registro de Vivienda, tanto en su estructura como en el contenido de sus nuevos libros. La nueva fisonomía del Registro convierte a éste en una herramienta útil al servicio del ciudadano y de la propia Administración, posibilitando una rápida información pública sobre las promociones de viviendas protegidas, y un control y seguimiento de las viviendas protegidas existentes en nuestra Comunidad Autónoma y de su compraventa en primera y sucesivas transmisiones. El Registro que se regula respeta las exigencias impuestas por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, toda vez que, por diversas vías, garantiza el pleno respeto de los principios de igualdad, de publicidad, de concurrencia y de eliminación del fraude.

El Decreto de modificación del Plan, en la actual línea de la legislación comparada, establece requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de nueva construcción, aunque posibilita que el propietario de una vivienda pueda, no obstante, acceder a la vivienda media, si cumple los requisitos prevenidos en el mismo.

La modificación de las letras B y C del apartado I del artículo 8 vienen motivadas por la inclusión del requisito de acceso a propiedad en el artículo 7, que, además, recogen la mayor flexibilidad imperante en cuanto al requisito de propiedad de otra vivienda; flexibilidad que se pone igualmente de manifiesto en el incremento del límite de ingresos familiares ponderados en la antigua actuación de rehabilitación 100% (actual rehabilitación acogida al programa de personas mayores); en la eliminación del requisito de no haber sido sancionado con carácter firme por infracciones en materia de vivienda, en la nueva redacción de las mejoras, y en la incorporación de nuevas excepciones al requisito de no obtención previa de financiación autonómica al amparo de planes autonómicos de vivienda.

En materia de prohibiciones a la facultad de transmitir o de ceder el uso de la vivienda protegida, se reduce el plazo de prohibición cuando se trata de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, se amplían los supuestos de autorización para dejar sin efecto las prohibiciones de transmitir o de ceder el uso de la vivienda, y se modifica la regulación del plazo de duración del régimen de protección, todo lo cual se acomoda a las previsiones del RD 801/2005.

Para terminar con el Título Preliminar, la regulación de la descalificación se acomoda al criterio de mínima intervención y la modificación del precepto que regula los ingresos familiares

ponderados vuelve al sistema anterior al Decreto 41/2004, en cuanto al diseño del coeficiente autonómico aplicable.

En el Título I del Decreto, dedicado a la vivienda protegida de nueva construcción, se operan importantes modificaciones. Así, en materia de Vivienda del Programa Especial 60.000 se posibilita la existencia de más plazas de garaje que viviendas, al objeto de acomodar el Plan a las exigencias prevenidas en las Ordenanzas Locales. Se impide que los garajes excedentes estén vinculados a las viviendas para obviar que su adquisición sea obligatoria para el comprador de la vivienda (lo cual conllevaría un mayor desembolso económico), y se introduce un orden de preferencia para la adquisición de garajes excedentes con el fin de beneficiar a los propios compradores de las viviendas o de los locales, siguiendo las reglas de la lógica.

En cuanto a los trasteros construidos en edificios de viviendas 60.000, el Decreto posibilita su existencia, aunque tasa su precio máximo, exige que no estén vinculados a la vivienda para evitar su adquisición obligatoria por parte de los compradores y aclara que no serán objeto de ayudas autonómicas en esta tipología de vivienda.

Por otro lado, se prevé la superficie útil máxima de los trasteros y se regula la misma preferencia en la adquisición de trasteros excedentes que la prevenida para los garajes.

El precio máximo de venta o adjudicación que se regula en el capítulo dedicado a esta tipología de vivienda se refiere a la primera transmisión, al objeto de hacer aplicable a la Vivienda del Programa Especial 60.000 el vigente régimen de actualización de precios de las viviendas protegidas en segundas y ulteriores transmisiones.

La compatibilidad de la calificación de la vivienda del Programa Especial 60.000 con su calificación como vivienda de protección oficial de régimen especial se acomoda a las previsiones contenidas en el RD 801/2005, que posibilita la protección de la vivienda sin que ello conlleve el reconocimiento de ayudas financieras.

En cuanto a la Vivienda Media (Capítulo II), el Decreto introduce los precios actualizados de esta tipología de vivienda, en función de las zonas en que se ubique y de su superficie, que se modifica, posibilitándose la construcción de tres modalidades de vivienda media (30-60 m², 60-90 m² y 90-120 m²). Al igual que ocurriera con la vivienda 60.000, el precio máximo de venta o adjudicación que se regula en el capítulo dedicado a esta tipología de vivienda media se refiere a la primera transmisión. Por otro lado, se sigue el mismo criterio respecto de los garajes y trasteros que el prevenido en materia de vivienda del programa especial 60.000, aclarándose que sólo será objeto de financiación un garaje.

En lo que hace a la vivienda de protección oficial de régimen general o especial, es menester poner de manifiesto la regulación, en capítulos distintos, de la vivienda destinada a la venta y de la vivienda destinada al arrendamiento. En cuanto a la primera, se introducen modificaciones en el cuadro de ayudas y se hace extensible el criterio anteriormente expuesto respecto de los garajes y trasteros excedentes, aclarándose que solo serán objeto de financiación pública un garaje y un trastero por vivienda. En cuanto al programa de arrendamiento (vivienda nueva destinada a arrendamiento), la ayuda se condiciona a la financiación cualificada estatal (como ya se exigiera anteriormente). Las ayudas previstas se limitan a la vivienda protegida para arrendar de renta básica y a la vivienda joven en alquiler, siempre que estén vinculadas al régimen de arrendamiento durante un período mínimo de 25 años.

En materia de vivienda protegida autopromovida, el Decreto, de acuerdo con el principio de seguridad jurídica, regula un nuevo sistema de valoración del suelo en que se pretenda construir la vivienda, aumentándose simultáneamente el límite máximo exigido a este respecto.

En cuanto a la vivienda de promoción pública de nueva construcción, se simplifica el régimen de adjudicación y se aclara que la selección de los compradores y arrendatarios de las viviendas se llevará a cabo de conformidad con la normativa sectorial vigente.

Ya en el Título II, se introducen modificaciones en el cuadro de ayudas a la adquisición privada de vivienda existente y se regula una nueva ayuda a la adquisición de viviendas de promoción pública usadas con el fin de incentivar y fomentar su compraventa por parte de los inquilinos, como medida esencial para favorecer el asentamiento de la población afectada e implantar la cultura de la conservación y mantenimiento de la vivienda de promoción pública por parte del nuevo propietario.

Respecto de la adquisición pública de vivienda existente, se incrementa el coste máximo de la adquisición de la vivienda, al objeto de asegurar el buen fin de esta actuación protegida. No obstante, con el fin de favorecer objetivos evidentes de conservación y protección se elimina dicho requisito de coste máximo cuando se trate de edificios susceptibles de protección preferente conforme al artículo 57.1 a) del Decreto, de las áreas de rehabilitación declaradas de conformidad con el Decreto 47/1997, de 22 de abril, o de las áreas de centro histórico constituidas de acuerdo con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

En lo que hace a la rehabilitación (Título III), se introducen nuevas modalidades de actuación protegida (renovación en áreas

degradadas y actuaciones del Programa de rehabilitación para personas mayores).

El Decreto recoge previsiones para ajustar el Plan Autonómico a las nuevas figuras estatales de Área de Rehabilitación Integral y de Área de Centros Históricos —aunque mantiene el ARI autonómico que se haya creado al amparo del Decreto 47/1997—, y unifica el sistema para calcular el límite máximo del presupuesto protegido.

En cuanto a las ayudas a la rehabilitación, además de las ayudas a las nuevas actuaciones protegidas y se introducen modificaciones en el cuadro de ayudas, en particular en materia de renovación urbana (en que las ayudas se dividen en ayuda general y ayuda adicional supeditada a las especiales circunstancias concurrentes, haciéndose ambas compatibles con las ayudas estatales).

Por otro lado, se introducen modificaciones en materia de límites máximos, cuantitativos y porcentuales, de las ayudas y en materia de compatibilidad de las mismas, propiciadas por las nuevas actuaciones que son objeto de protección.

La actuación protegida de renovación de área degradada permite posibilitar actuaciones sobre tejidos, zonas o barrios en que el proceso de degradación física, social o ambiental, que persigan realojar a los vecinos en nuevas viviendas, cuya compraventa se financia públicamente. El Decreto regula las condiciones de protección de la actuación (promoción de la actuación, destino de la vivienda antigua, preferencia de viviendas excedentes,...) y de acceso a las ayudas (precio máximo, cesión del dominio de la vivienda antigua, límite de superficie, ...)

En cuanto al Programa de rehabilitación para personas mayores, se trata de una auténtica novedad, en sustitución de la rehabilitación 100% (cuyo objeto se entiende cumplido). Se prevén límites respecto de los ingresos, la edad, la propiedad de otras viviendas, la titularidad de la vivienda a rehabilitar y el objeto de la rehabilitación. En el caso de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, debe existir previa resolución de apertura de plazo para presentar solicitudes de ayudas.

Por último, se modifica el contenido y numeración de algunas disposiciones adicionales, con el objeto de adaptarlas a las nuevas necesidades. La nueva regulación de la actuación protegida de apoyo económico a los inquilinos persigue flexibilizar los requisitos de ingresos y de precio máximo de arrendamiento, ajustándose, en lo demás, a las exigencias del Real Decreto 801/2005. La disposición transitoria permite aplicación retroactiva del Decreto para hacer extensiva sus disposiciones favorables a viviendas protegidas ya construidas (limitaciones a la

facultad de disposición y uso, plazo de protección, y descalificación —con leves matices—). La disposición final única regula la entrada en vigor Decreto.

En su virtud, a iniciativa del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, oído el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 21 de febrero de 2006,

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Del objeto.

1. El Plan de Vivienda de Extremadura es el 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.

2. El objeto de la presente Norma es la nueva regulación del Plan de Vivienda de Extremadura, así como la incorporación de nuevas actuaciones protegidas y la ampliación del ámbito temporal de las distintas ayudas contempladas en el mismo.

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 y arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción:

1. Viviendas del Programa Especial.
2. Viviendas Medias.
3. Viviendas de precio concertado.
4. Viviendas de protección oficial de régimen general y especial.
5. Viviendas de Autopromoción.
6. Viviendas protegidas para arrendar de renta básica o de renta concertada.

7. Viviendas de Promoción Pública.

b) Adquisición de Viviendas Existentes:

1. La adquisición pública, en casco urbano consolidado, 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.
3. La adquisición de vivienda de promoción pública usada.

c) Rehabilitación:

1. Rehabilitación de edificios y viviendas.
2. Renovación Urbana.
3. Renovación en área degradada.
4. Programa de rehabilitación para personas mayores.

d) Actuaciones protegidas en materia de Arrendamiento:

1. Adquisición de viviendas libres y usadas para arrendar.
2. Ayudas a propietarios de viviendas libres y usadas para arrendar.
3. Apoyo económico a los inquilinos.
4. El arrendamiento de vivienda de promoción pública usada.

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 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 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 Vivienda, así como a la gestión del abono de subvenciones.

3. Las ayudas autonómicas y la financiación pública 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) 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 Plan Especial, se compromete a edificar las viviendas declaradas como tal por las Dirección competente en materia de Vivienda.

c) Adquirente, la familia, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, 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, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, pretende acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción y han obtenido de una cooperativa la adjudicación formal de una vivienda y, en su caso, garaje y trastero, así como la familia, unidad de convivencia o persona física 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, aquel que contando con independencia y capacidad económica se encuentra en alguno de los siguientes supuestos:

1. La familia, unidad de convivencia o persona física 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, unidad de convivencia o persona física propietaria, individualmente considerada o agrupada en comunidad de propietarios,

así como la familia, unidad de convivencia o persona física 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 persona o personas que, ostentando esta condición en virtud del mismo contrato, destina la vivienda arrendada a residencia habitual y permanente.

g) Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del IRPF, así como las parejas de hecho constituida de conformidad con 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 unidad de convivencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa reguladora del IRPF.

h) Joven, aquella persona cuya edad, a la fecha de la solicitud de ayudas, no exceda de 35 años. No obstante, si hubiere más de un interesado en la actuación protegida, 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 beneficiarios de las ayudas prevenidas para jóvenes en el presente Decreto.

i) Familia o unidad de convivencia de especial protección:

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

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

3. La familia o unidad de convivencia 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 o unidad de convivencia que tuviere a su cargo a alguna persona con edad igual o superior a 65 años.

5. Aquella familia o unidad de convivencia, o bien el miembro de la misma, que habiendo sufrido violencia de género, física o psicológica, necesiten un nuevo hogar.

6. La familia o unidad de convivencia víctima del terrorismo.

7. Aquella familia o unidad de convivencia 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 competente en materia de vivienda.

j) Unidad de convivencia, la unión de personas que necesitan acceder a la propiedad de una vivienda protegida.

A estos efectos tendrán la consideración de miembros de la unidad de convivencia aquellas personas que acrediten una convivencia estable durante más de tres años.

Artículo 5. De las ayudas autonómicas en materia de vivienda y suelo.

I. Son ayudas autonómicas:

a) La cesión de suelo y/o urbanización del mismo, al objeto de edificar viviendas del Plan Especial.

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 los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio 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 o unidad de convivencia.

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 Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

f) 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.

g) 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.

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

2. Las ayudas autonómicas reguladas en el presente Decreto son compatibles con la financiación pública que pueda resultar de la normativa estatal aplicable en materia de vivienda y suelo, 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 competente en materia de Vivienda, que en todo caso respetará los límites de concurrencia de subvenciones impuestos por normativa sectorial.

Artículo 6. Del Registro de Vivienda de Extremadura.

I. Con el fin de fomentar la transparencia en el acceso a la vivienda protegida se crea el Registro de Vivienda, que presentará la siguiente estructura:

A. Libro I: Promociones de Viviendas de Extremadura

En este libro se practicará la inscripción de toda promoción de viviendas protegidas que se ejecute en Extremadura.

El Libro I del Registro de Vivienda de Extremadura tiene por objeto la permanente identificación de las promociones de viviendas protegidas que se encuentren en ejecución en Extremadura, con el fin de facilitar al ciudadano información sobre el número de viviendas que integrará cada promoción, así como acerca de su tipología, precio, ubicación, identificación del promotor y del constructor y plazo de ejecución previsto.

B. Libro II: Propietarios de viviendas protegidas

El Libro II del Registro de Vivienda de Extremadura tiene por finalidad garantizar el pleno respeto de los principios de igualdad, de publicidad, de concurrencia y de eliminación del fraude, posibilitando el seguimiento de la compraventa y adjudicación de las viviendas protegidas.

En este libro se practicará la inscripción de toda familia, unidad de convivencia o persona física que hubiere accedido a la propiedad, en primera y ulteriores transmisiones, de una vivienda protegida al objeto de formar un censo de propietarios.

Tratándose de la primera transmisión de viviendas protegidas, salvo que se hallen acogidas al Plan Especial, el visado de los contratos de compraventa o documentos de adjudicación exigirá la previa presentación por el promotor, conforme al modelo oficial, de una relación de los demandantes de viviendas protegidas en la que se haga constar la identificación de los que hubiere habido como tal en la promoción de viviendas de que se trate, con expresa indicación de

los que resulten ser compradores. El promotor deberá actualizar dicha relación, en el caso de que no abarcara todas las viviendas comprendidas en la promoción o cuando los datos de los compradores incluidos en la relación no coincidan con los que obren en los contratos presentados a visado.

En las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas, el control y seguimiento de las viviendas protegidas se llevará cabo a través de los procedimientos que se tramiten para la adopción de decisiones en las materias de derechos reales de tanteo y retracto, de autorización para dejar sin efecto prohibiciones de disponer y de descalificación.

C. Libro III: Plan Especial de Vivienda

El Libro III del Registro de Vivienda de Extremadura se concibe como el instrumento público de análisis, seguimiento y control de la demanda de las distintas tipologías de viviendas protegidas acogidas al Plan Especial de Vivienda. En este libro deberá inscribirse preceptivamente toda unidad de convivencia, persona física o familia interesada en la adquisición de una vivienda protegida acogida a dicho Plan Especial de Vivienda, entendiéndose la inscripción como requisito necesario y previo a dicha adquisición.

Artículo 7. De las condiciones de acceso en propiedad a la vivienda protegida.

1. Son requisitos necesarios para que los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio puedan acceder en propiedad a las viviendas protegidas reguladas en los números 1, 3, 4 y 5 de la letra a) del apartado 2 del artículo 2 del presente Decreto:

a) Que ni ellos, ni ningún miembro de su familia o unidad de convivencia, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni lo hayan sido en la misma localidad en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud, siempre que en este último caso el valor de su derecho, 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 que necesitan acceder a una vivienda de mayor superficie, por incremento del número de sus miembros, y en el caso de personas mayores de 65 años, de discapacitados o de víctimas de violencia de género o del terrorismo.

b) Que ni ellos, ni ningún miembro de su familia o unidad de convivencia, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda libre, ni lo hayan sido

en la misma localidad en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud, siempre que, en cualquier caso, el valor de su derecho exceda de los porcentajes indicados en la letra anterior.

2. Los requisitos prevenidos en el apartado anterior serán asimismo aplicables a los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio que pretendan acceder en propiedad a las Viviendas Medias, aunque no les serán exigibles cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que ofrezcan en venta a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio la vivienda de su propiedad y, en su caso, el garaje y trastero vinculados.

b) Que el precio de venta ofertado no exceda de los límites señalados en el presente Decreto para la actuación protegida de adquisición privada de vivienda existente, salvo que la vivienda ofrecida fuere protegida, en cuyo caso se regirá por su precio máximo de venta.

a) Que en caso de que la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio rechazara el ofrecimiento a que se refiere la letra a) del presente apartado, el interesado formalice una compraventa susceptible de declararse protegida en materia de adquisición privada de vivienda existente, y así lo certifique la Dirección de Vivienda. En este caso, el contrato deberá formalizarse en presencia del personal competente para tramitar las ayudas en dicha materia, que velará por los principios de veracidad y de eliminación del fraude.

3. Los requisitos de acceso a la propiedad, regulados en el presente artículo, no serán de aplicación:

a) A los destinatarios de las ayudas a la adquisición de viviendas acogidas al Programa de renovación en áreas degradadas.

a) A los adquirentes o adjudicatarios que se hubieren vistos afectados por una discapacidad sobrevenida, o agravada, después de adquirir el pleno dominio o el derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda de que sean titulares, y que necesiten, por tal motivo, acceder a una vivienda adaptada a sus nuevas circunstancias, enajenando la vivienda cuya titularidad ostentan.

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 expresamente reguladas en los Títulos I, II, III y IV de la presente Norma, las siguientes:

A. Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda autonómica haya sido calificada o declarada como protegida por la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio.

B. Que ni el promotor individual para uso propio de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, ni ningún miembro de su familia o unidad de convivencia, 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 que necesitan acceder a una vivienda de mayor superficie, por incremento del número de sus miembros, y en el caso de personas mayores de 65 años, de discapacitados o de víctimas de violencia de género o del terrorismo.

C. Que los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, según los casos, reúnan el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad en las actuaciones protegidas que seguidamente se relacionan, entendiéndose que reúnen dicho requisito cuando ni aquéllos ni ningún miembro de su familia sean o hubieran sido titulares o cotitulares del pleno dominio de una vivienda cuyo valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales, exceda del 25% del precio total de venta de la vivienda objeto de actuación protegida:

- a) Viviendas del Programa Especial.
- b) Viviendas de protección oficial de Régimen General y Especial.
- c) Viviendas protegidas autopromovidas.
- d) Viviendas existentes objeto de adquisición privada.

El requisito de primer acceso a vivienda en propiedad no será aplicable a los destinatarios de las ayudas a la adquisición de viviendas acogidas al Programa de renovación en áreas degradadas, a los mayores de 65 años cuya vivienda no este adaptada a sus necesidades específicas o no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, así como tampoco a los emigrantes que deseen retornar a Extremadura y a las familias o personas físicas que, conservando la propiedad de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, no dispongan del uso y disfrute de la misma por atribución al otro cónyuge como consecuencia de separación legal, divorcio o nulidad del matrimonio.

D. Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, no excedan del siguiente límite:

actuación protegida	Ingresos familiares ponderados máximos
programa especial	≤ 3,5
viviendas medias	≤ 6,5
régimen general y especial	≤ 2,5
autopromoción	
viviendas de promoción pública	según normativa sectorial
adquisición pública en casco urbano consolidado de viviendas existentes	
adquisición privada de viviendas existentes	≤ 3,5
rehabilitación de edificios y viviendas	≤ 3,5
Programa de rehabilitación para mayores	≤ 1,2

No obstante lo anterior, si los ingresos familiares ponderados, calculados conforme al artículo 11 del presente Decreto, de la persona joven que resulte ser adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio, fueren igual o inferior a la doceava parte del precio de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su

caso, o bien del presupuesto protegido en materia de rehabilitación o del coste de construcción en caso de vivienda protegida autopromovida, deberá acreditar, por cualquier medio válido en derecho, que reúne capacidad económica suficiente al tiempo de la presentación de la solicitud de ayudas para hacer frente a las

cuotas del préstamo hipotecario, al presupuesto protegido o al coste de construcción, según los casos.

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

F. Que el solicitante o solicitantes 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.

G. Que ni el precio de venta, adjudicación 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. A estos efectos:

1) Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas se establecerán, con carácter general, introduciendo un elemento de zonificación.

2) Las mejoras no incluidas en el proyecto presentado para la obtención de calificación provisional, que consistan en la preinstalación de calefacción y/o refrigeración individual, o en la adopción de medidas de ahorro energético, en viviendas protegidas de nueva construcción, deberán ajustarse en su precio a la Base de Precios de la Construcción de la Junta de Extremadura vigente al tiempo de la formalización del contrato de mejora, que necesitará de previa comunicación a la Dirección competente en materia de Vivienda. En este caso, el adquirente o adjudicatario deberá firmar el eventual contrato de mejora en presencia del personal competente para la tramitación del procedimiento de ayudas.

H. Que el solicitante o solicitantes y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, que resulten ser adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, no hayan obtenido previamente, durante los diez años inmediatamente anteriores a su actual solicitud de ayudas, financiación autonómica al amparo de planes autonómicos de vivienda. Dicho plazo se computará desde la anterior resolución estimatoria de ayudas, aunque exigirá la efectiva percepción de las mismas. Se exceptúa de dicha condición aquellos casos en que la nueva solicitud de ayudas se deba a:

1. La necesidad de acceder a una vivienda de mayor superficie o de rehabilitar una vivienda para dotarla, igualmente, de mayor superficie, debido al incremento del número de miembros de la familia, a partir del tercero.

2. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, por cambio de residencia del titular o titulares de la vivienda.

3. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida por atribución al otro cónyuge de la propiedad de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, como consecuencia de separación legal, divorcio o nulidad del matrimonio.

4. La necesidad de una vivienda adaptada a la discapacidad del solicitante o de algún miembro de su familia.

5. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida por parte de emigrantes que desean retornar a Extremadura.

6. La adquisición de viviendas acogidas al Programa de renovación en áreas degradadas.

Únicamente en el caso del apartado 2 de la presente letra, será preciso proceder a la previa cancelación del préstamo concertado, en su caso, y al reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde la fecha de su percepción.

1. Que el adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio reúna los requisitos para obtener la condición de beneficiario, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b), c) y d) 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 e) 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 transmitir por ningún título intervivos, ni ceder el uso de las viviendas que hayan sido objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, durante el plazo de 10 o de 5 años según se trate de actuaciones protegidas reguladas en las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 2 o bien de las previstas en la letra c) de dicho apartado, respectivamente.

2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior se computarán desde la fecha de la escritura pública de compraventa o de obra nueva terminada, según los casos, salvo en materia de rehabilitación, en que se contará 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 competente en materia de vivienda.

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

1) Desde la formalización de la escritura pública de compraventa, en el caso de adquirentes o adjudicatarios.

2) Desde la obtención de Cédula de habitabilidad, en caso de promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción.

3) 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 52 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, persistirán mientras dure el plazo de protección, y se garantizarán de conformidad con el artículo 52 de dicha Ley.

5. Podrá dejarse sin efecto, antes del plazo de protección señalado, la prohibición de disponer referida en el apartado 1 del presente artículo, 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/los titular/es de la vivienda, concurriendo causa motivada que lo haga aconsejable.

c) Familias que necesitan acceder a la propiedad de una vivienda de mayor superficie por incremento del número de miembros de la misma, a partir del tercero.

d) Personas mayores de 65 años que deseen trasladarse de residencia, así como las personas con discapacidad y las víctimas de violencia de género o del terrorismo que necesitan trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

e) Personas que por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

f) Otros motivos justificados y debidamente acreditados.

A estos efectos, el interesado deberá dirigir su solicitud al titular de la Dirección competente en materia de Vivienda, no pudiendo estimarse aquella si el solicitante no procede, previamente, a la cancelación del préstamo hipotecario acogido a convenios de financiación pública, y al reintegro de las ayudas económicas estatales y autonómicas percibidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

No obstante lo anterior, en los casos señalados en las letras c) d) y e) sólo se exigirá la previa cancelación del préstamo hipotecario acogido a convenios de financiación pública.

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 para la vivienda protegida de que se trate, 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 y los títulos de adjudicación de viviendas protegidas conforme al presente Decreto, deberán obtener el preceptivo visado de la Dirección competente en la materia. A tal efecto, las escrituras públicas de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas, o bien las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, deberán expresar la fecha y el número de dicho visado. La responsabilidad derivada de la omisión del visado de contratos de viviendas protegidas será exigida de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

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 abarcará 30 años, en el caso de actuaciones protegidas reguladas en la letra a) del apartado segundo del artículo 2 del presente Decreto. Se exceptúa de lo anterior la vivienda de promoción pública que se registrará por lo prevenido en la normativa sectorial.

La ayuda autonómica a la adquisición privada de vivienda existente conllevará la limitación del precio máximo de venta de la vivienda durante un plazo de 15 años.

Tratándose de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, la ayuda autonómica comporta la persistencia de las limitaciones a las facultades de disposición y uso y de la limitación de precio máximo de venta durante un plazo de 5 años, salvo que la vivienda rehabilitada se destine a arrendamiento en cuyo caso aquel plazo coincidirá con el de vinculación a dicho régimen de uso.

Los plazos anteriormente referidos se computarán desde la fecha de la Cédula de calificación definitiva, salvo en las actuaciones protegidas reguladas en el número 2 de la letra b) del apartado segundo del artículo 2 del presente Decreto, en que se computará desde la fecha de la escritura pública de formalización del préstamo convenido.

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, 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 y 9 del presente artículo no serán de aplicación a las actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda protegida, que se regirán, 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.

Artículo 10. De la descalificación

Durante los plazos previstos en el apartado 1 del artículo 9 no se admitirá a trámite solicitudes de descalificación voluntaria de

las viviendas reguladas en la letra a) del apartado segundo del artículo 2 del presente Decreto.

Una vez transcurridos aquellos, la estimación de la solicitud de descalificación voluntaria será discrecional y no conllevará la devolución de las ayudas. No obstante lo anterior, no podrá accederse a la solicitud de descalificación:

- a) Cuando se aprecien perjuicios para el interés general o para terceros interesados.
- b) Cuando se trate de viviendas de promoción pública o de viviendas existentes objeto de adquisición pública en casco urbano consolidado para su posterior rehabilitación y ulterior arrendamiento o venta.
- c) Cuando la vivienda protegida siga afectada por la vinculación a un régimen de arrendamiento.
- d) En aquellos casos en que concurriendo una prohibición general de descalificación impuesta por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, en el municipio donde radique la vivienda protegida no exista un parque de viviendas protegidas suficiente.

Artículo 11. De los ingresos familiares

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 aquéllos se aplicará un coeficiente autonómico de conformidad con la siguiente tabla:

	ZONA A*	ZONA B*	ZONA C*
1 miembro	0,95	1	1
Familia o unidad de convivencia de 2 miembros	0,90	0,95	1
Familia o unidad de convivencia de 3 miembros	0,85	0,90	0,95
Familia o unidad de convivencia de 4 miembros	0,83	0,85	0,90
Familia o unidad de convivencia de 5 miembros	0,83	0,83	0,85
Familia o unidad de convivencia de 6 ó más miembros	0,83	0,83	0,83

* Según la zonificación prevista en la normativa autonómica aplicable.

Artículo 12. 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 de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda acogidas al Programa de rehabilitación para personas mayores, 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, a juicio del personal técnico de la Administración competente en la materia. 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 60.000

Artículo 13. De las viviendas del Programa Especial 60.000

1. Serán consideradas viviendas del Programa Especial 60.000 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 (I.V.A. incluido): 60.000 €.

Superficie útil mínima vivienda m²: 80.

Garaje: Sí.

No obstante lo anterior, la superficie útil mínima de las viviendas tipo del Programa Especial 60.000 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.

En los casos en que la promoción incluyera más plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda y de un garaje vinculado. Los garajes excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

- 1) Compradores de viviendas
- 2) Compradores de locales comerciales
- 3) Terceros interesados

La promoción de viviendas del Programa Especial 60.000 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 60.000.

b) Su precio máximo de venta será el siguiente:

	PRECIO (I.V.A. INCLUIDO)
Vivienda	666,66 euros/m ²
Garaje	6.666,6 euros (precio total)

Cuando la promoción de viviendas en bloque incluya trasteros, éstos se acomodarán a las siguientes reglas:

- 1) No serán objeto de ayudas autonómicas.
- 2) No podrán estar vinculados a la vivienda.
- 3) Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder 265 euros, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, con independencia de que su superficie real sea superior. Esta limitación de precio y superficie regirá igualmente para viviendas unifamiliares.
- 4) El promotor deberá respetar, en la venta o adjudicación de los trasteros, idéntico orden de preferencia que el señalado anteriormente respecto de los garajes excedentes.

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, de la vivienda del Programa Especial 60.000 y del garaje y trastero, en su caso, 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 60.000 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 60.000, 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 60.000, 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 14. Del contenido del Programa Especial 60.000

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 60.000:

a) Ayudas autonómicas en materia de vivienda del Programa Especial 60.000, 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 60.000, 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 60.000.

C. Ayuda económica indirecta consistente en la urbanización de suelo de titularidad pública o privada, para la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial 60.000.

D. El establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

E. Ayuda económica destinada a financiar, a adquirentes o adjudicatarios, 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.

b) Medidas de intervención en la construcción de viviendas del Programa Especial 60.000:

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 60.000:

Los contratos privados de compraventa de viviendas del Programa Especial deberán ajustarse a las exigencias establecidas para los contratos privados de compraventa de viviendas de protección oficial 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 competente en materia de vivienda, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

Artículo 15. De la calificación de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial 60.000.

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial 60.000, 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 60.000, 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 13.

b) Se ubiquen preferentemente en los municipios de la zona A.

3. La Dirección competente en materia de vivienda podrá exigir para la obtención de calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial 60.000, 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.

4. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de viviendas del Programa Especial 60.000:

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 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 60.000.

5. La calificación de vivienda del Programa Especial 60.000 y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en materia de vivienda del Programa Especial 60.000 son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título así como con la financiación pública estatal en materia de vivienda de nueva construcción o existente, aunque compatibles con su calificación como vivienda de protección oficial de régimen especial, a los solos efectos de la obtención de beneficios fiscales de conformidad con el artículo 78 d) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y siempre que se destinen a adquirentes o adjudicatarios que cumplan los requisitos reglamentariamente exigidos.

Artículo 16. De los requisitos de acceso a las viviendas del Programa Especial 60.000

1. Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las viviendas del Programa Especial 60.000, en primera o sucesivas transmisiones, los previstos en los artículos 7 y 8 del

presente Decreto. No obstante lo anterior, el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad únicamente será exigible para acceder a la ayuda prevista en la letra E. del apartado a) del artículo 14 del presente Decreto.

2. El incumplimiento de los requisitos a que se refiere el apartado anterior, así como de las condiciones a que se supedita el mantenimiento de las ayudas autonómicas y estatales, en su caso, conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas regulado en el artículo 66 del presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 17. 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 Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio 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.

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

2. 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 los jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios, con los siguientes límites:

Ingresos familiares ponderados	ayuda autonómica
2,5 veces IPREM	Hasta 900 €

CAPÍTULO II DEL PROGRAMA DE VIVIENDA MEDIA

Artículo 18. De las viviendas del Programa de Vivienda Media

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

superficie útil vivienda m ²		precio máximo m ² superficie útil de vivienda (IVA no incluido)			precio máximo m ² superficie útil (IVA no incluido) Garaje/trastero
mínima	máxima	Zona A	Zona B	Zona C	
30	≤ 60	1.248€	1.210€	1.090€	60% del precio máximo m² superficie útil de vivienda (IVA no incluido)
> 60	≤ 90	1.145€	1.110€	1.000€	
> 90	≤ 120	1.040€	1.008€	982€	

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, 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 Medias, 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 m² superficie útil VRG x 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 competente en materia 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 19. 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 Media, con una superficie y un precio limitado.

2. El establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

3. 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:

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 competente en materia de vivienda, como requisito

indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra a) del presente artículo.

Artículo 20. 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 de protección oficial 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 18, siendo aplicables a estos efectos las limitaciones que respecto de la superficie útil computable de los garajes se hallan previstas en la vigente normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

En los casos en que la promoción incluyera más plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda y de un garaje vinculado. Los garajes excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

- 1) Compradores de viviendas.
- 2) Compradores de locales comerciales.
- 3) Terceros interesados.

Cuando la promoción de viviendas en bloque incluya trasteros, éstos se acomodarán a las siguientes reglas:

- 1) No serán objeto de ayudas autonómicas.
- 2) No podrán estar vinculados a la vivienda.
- 3) Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será idéntico al del garaje, y la superficie útil máxima computable se regirá por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda. Esta limitación de precio y superficie regirá igualmente para viviendas unifamiliares.
- 4) El promotor deberá respetar en la venta o adjudicación de los trasteros, idéntico orden de preferencia que el señalado anteriormente respecto de los garajes excedentes.

3. La Dirección competente en materia de vivienda podrá exigir 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 autonómica de que efectivamente disfrute, en caso de incumplimiento de las obligaciones.

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 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 pública estatal en materia de vivienda de nueva construcción.

Artículo 21. De los requisitos de acceso a la Vivienda Media.

1. Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las Viviendas Medias, en primera o sucesivas transmisiones, los previstos en el artículo 7 y en el artículo 8 del presente Decreto.

2. El incumplimiento de los requisitos a que se refiere el apartado anterior, así como de las condiciones a que se supedita el mantenimiento de las ayudas autonómicas, conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas regulado en el artículo 66 del presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 22. De otras ayudas económicas.

Marco financiero estable-Préstamos concertados.

Los préstamos concertados se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio 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.

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

CAPÍTULO III

DEL PROGRAMA DE RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIAL

Artículo 23. De los destinatarios de ayudas autonómicas.

Son destinatarios de las ayudas autonómicas previstas en este Capítulo los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección oficial de régimen

general o especial, siempre que:

1. Hayan obtenido préstamo hipotecario conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

2. Reúnan alguna condición de entre las siguientes:

A. Familia de especial protección.

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

C. Joven

Artículo 24. 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	
Adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio	Jóvenes con IFP $\leq 2,5$ IPREM		2%	
	IFP $\leq 1,5$ IPREM	Familia con 2 hijos	7%	4%
		Familia de especial protección	9%	6%
	IFP $> 1,5$ $\leq 2,5$ IPREM	Familia con 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 o de adjudicación 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 joven. En caso de superarse tales límites, el exceso se aplicará para disminuir las subvenciones contempladas en el presente Decreto.

Artículo 25. 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 Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio 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.

Artículo 26. De los garajes y trasteros excedentes.

En los casos en que la promoción incluyera más trasteros y plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda, de un garaje y de un

trastero vinculados. Los garajes y trasteros excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

- 1) Compradores de viviendas.
- 2) Compradores de locales comerciales.
- 3) Terceros interesados.

CAPÍTULO IV DEL PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO

Artículo 27. De la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento.

1. Son destinatarios de las ayudas previstas en el presente Capítulo los promotores de viviendas de nueva construcción que obtuvieren calificación de vivienda protegida para arrendar de renta básica o de vivienda joven en alquiler, siempre que estén vinculadas al régimen de arrendamiento durante un período mínimo de 25 años y hayan obtenido financiación pública estatal.

2. La ayuda autonómica a la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento referida en el apartado anterior adoptará la forma de subvención y se ajustará al siguiente límite:

Tipología de vivienda	Subvención por vivienda
Vivienda protegida para arrendar de renta básica	7.000 €
Vivienda joven en alquiler	4.800 €

CAPÍTULO V DEL PROGRAMA DE AUTOPROMOCIÓN

Artículo 28. 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 29.1.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) La vivienda resultante reúna 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 concorra 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 29. 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 del suelo en que se pretenda construir la vivienda protegida autopromovida, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 20% del coste de construcción previsto en la letra g) del presente apartado.
- 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. Cuando la vivienda autopromovida deba adaptarse para una persona con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse el límite de 90 metros cuadrados, hasta un máximo del 20% de superficie útil.
- 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 de protección oficial de régimen general.

Coste de construcción = PEM + GG + 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 Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá autorizar un coste de construcción y una superficie útil superiores a las previstas en la presente letra, así como en la letra g) anterior.

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 ayudas autonómicas por la ejecución del local comercial y del garaje en planta baja.

Artículo 30. 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 66 del presente Decreto.

Artículo 31. 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:

- 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:

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.

Artículo 32. 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 de protección oficial de régimen general o especial y su financiación pública estatal.

CAPÍTULO VI

DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección I. De la vivienda de nueva construcción.

Artículo 33. De los regímenes de adjudicación.

Las viviendas de promoción pública de nueva construcción, en función de la programación que en cada momento realice la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, podrán adjudicarse en régimen de:

- a) Arrendamiento.
- b) Compraventa con garantía hipotecaria.

Artículo 34. De la venta con garantía hipotecaria.

La 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 35. De los precios de venta y arrendamiento de las viviendas de promoción pública de nueva construcción.

1. El precio de compraventa de las viviendas de promoción pública de nueva construcción no podrá exceder de los límites prevenidos en la normativa autonómica que se halle vigente en el momento de la formalización del contrato. Esto mismo será aplicable a la renta anual inicial en los contratos de arrendamiento de viviendas de promoción pública de nueva construcción con destino a arrendamiento.

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 aplicar al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, a efectos de calcular la renta anual máxima inicial de los contratos de arrendamiento, será el 2,5%.

Artículo 36. De los compradores o arrendatarios de las viviendas de promoción pública de nueva construcción.

La selección de los compradores y arrendatarios de las viviendas de promoción pública de nueva construcción se llevará a cabo de conformidad con la normativa sectorial vigente.

Sección II. De las disposiciones comunes a la vivienda de promoción pública.

Artículo 37. De la adjudicación y realojo.

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

Artículo 38. De las incompatibilidades.

La adquisición o adjudicación en compraventa de una vivienda de promoción pública nueva o usada cuya propiedad ostente 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, salvo lo dispuesto en el Capítulo III del Título II del presente Decreto.

TÍTULO II

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA EXISTENTE

CAPÍTULO I

DE LA ADQUISICIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EXISTENTE

Artículo 39. Del concepto de actuación protegida.

1. Se considera actuación protegida en materia de adquisición pública de vivienda existente, aquella adquisición que opere la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, 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 de protección oficial de régimen general, vigente en la zona geográfica en que se ubique la vivienda existente, al tiempo de su adquisición pública, incrementado en un 20%.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en atención a la especial tutela que merecen los edificios susceptibles de protección preferente conforme al artículo 57.1 a) del presente Decreto, las áreas de rehabilitación declaradas de conformidad con el Decreto 47/1997, de 22 de abril, y las áreas de centro histórico constituidas de acuerdo con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, cuando la vivienda existente objeto de adquisición pública se ubique en cualquiera de ellos no será aplicable la limitación prevenida en el apartado anterior.

Artículo 40. 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 41. De la promoción.

1. Los Ayuntamientos interesados en la actuación protegida regulada en el presente Capítulo podrán comunicar a la Dirección 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 Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio 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 competente en materia de vivienda.

Artículo 42. De la adjudicación y enajenación.

Las viviendas resultantes del programa de adquisición pública de vivienda regulado en el presente Capítulo 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 pública estatal y con las ayudas autonómicas reguladas en otros capítulos del presente Decreto.

CAPÍTULO II

DE LA ADQUISICIÓN PRIVADA DE VIVIENDA EXISTENTE

Artículo 43. De las modalidades de actuación protegida.

Se considera actuación protegida la adquisición, para uso propio, de viviendas existentes, en los términos establecidos por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

Artículo 44. De las ayudas autonómicas.

1. La ayuda autonómica exigirá la financiación pública estatal de la actuación protegida. Dicha ayuda adoptará la forma de subvención y tendrá los siguientes límites:

Adquirentes	subvenciones *	
	general	jóvenes
IFP $\leq 1,5$ IPREM	4%	2%
IFP $> 1,5 \leq 2,5$ IPREM	3%	
IFP $> 2,5 \leq 3,5$ IPREM	2%	

* La subvención general, dentro de cada tramo de ingresos, es compatible con la prevista para jóvenes.

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. No obstante lo anterior, en el caso de adquisición de viviendas rurales usadas y de adquisición por parte de familias que no reúnan la condición de numerosas de aquellas viviendas protegidas existentes inicialmente destinadas a ellas, el porcentaje de ayuda se aplicará a 90 m² de superficie útil de vivienda, con independencia de que la superficie real fuere superior.

CAPÍTULO III

DE LA ADQUISICIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA USADA

Artículo 45. De la venta y del arrendamiento.

1. La Junta de Extremadura podrá ofrecer en venta o arrendamiento la vivienda de promoción pública usada.

2. La renta máxima inicial en los contratos de arrendamiento de la vivienda de promoción pública usada se acomodará a las previsiones que respecto de la vivienda de promoción pública de nueva construcción se establecen en la Sección I del presente Capítulo, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial vigente en la materia.

3. La venta de viviendas de promoción pública usadas se acomodará al siguiente Programa de enajenación, que se ajustará a los límites y condiciones que se detallan a continuación:

a) Debe existir una previa oferta de venta por parte de la Administración Autonómica, conforme a la programación que autorice la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

b) La oferta de venta se acomodará a la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Únicamente podrán acceder a la propiedad de las viviendas incluidas en la promoción ofertada sus legítimos usuarios, quedando

automáticamente excluidos aquéllos que no dispongan del uso legítimo de la vivienda.

d) Los adquirentes cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2 veces el IPREM, podrán obtener una subvención a la adquisición de la vivienda de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Cuando el precio final sea igual o superior a 18.000 euros, la subvención será del 15% a aplicar sobre dicho precio.

2. Cuando el precio final sea superior a 30.000 euros, se aplicará una subvención adicional del 5% a aplicar sobre el importe que del precio final exceda de 30.000 euros.

e) Los arrendatarios deberán hallarse al corriente del pago de la renta en el momento del ofrecimiento de venta formulado por la Junta de Extremadura. Si no lo estuvieren, únicamente podrán acceder a la propiedad de la vivienda si satisfacen las deudas que por este concepto tuvieren pendientes, incrementadas en un 10% en concepto de recargo e intereses.

TÍTULO III

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 46. De la calificación de actuación protegida.

1. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación:

- a) Actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) Actuaciones de renovación urbana.
- c) Actuaciones de renovación en áreas degradadas.
- d) Actuaciones del Programa de rehabilitación para personas mayores.

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 47. De los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas.

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 51, 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 las viviendas resultantes, los precios de venta y arrendamiento se ajusten a los límites máximos vigentes.

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 aquéllos no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

d) Que en la actuación protegida del Programa de rehabilitación para personas mayores se cumplan los requisitos prevenidos en el artículo 60 del presente Decreto.

e) Que en la actuación protegida de rehabilitación de vivienda o de edificio de una sola vivienda, el interesado reúna la condición de promotor individual para uso propio.

Artículo 48. De las exenciones.

1. La formalización de Convenio de Área de Rehabilitación conforme al Decreto 47/1997, de 22 de abril, conllevará, salvo en las actuaciones acogidas al Programa de rehabilitación para personas mayores, 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.

El Área de rehabilitación declarada podrá ser objeto, en todo o en parte, de acuerdos de financiación de área de rehabilitación integral o de área de rehabilitación de centro histórico, en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Suelo. Dicho acuerdo traerá consigo la aplicación

automática de las exenciones referidas en el párrafo anterior, sin necesidad de previo informe, si así se hallara previsto en el Acuerdo.

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 57.1 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.

4. No se exigirán los requisitos de antigüedad del edificio o de la vivienda regulados en los artículos 53 y 54 del presente Decreto cuando concurran las excepciones contempladas a este respecto en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

Artículo 49. De los límites del presupuesto protegido.

1. Las ayudas autonómicas y los límites máximos cuantitativos y porcentuales regulados en el presente Título se hallarán partiendo del presupuesto protegido, calculado conforme previene el artículo 12 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 70% del Precio Básico Nacional, por metro cuadrado de superficie útil, vigente al tiempo de la solicitud.

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.

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 50. De las ayudas autonómicas.

1. La ayuda autonómica a las actuaciones protegidas reguladas en el presente Título consistirá en una subvención, que, con carácter general, 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					adquisición y/o joven
			edificio de interés histórico	rehabilitación excepcional	ARIS	cubiertas servicios higiénicos	accesibilidad adaptabilidad	
Edificio o vivienda		10%	20%		25%		5%	
Renovación urbana	General	25%						
	Circunstancias especiales	10%						
Renovación en área degradada	general	20%						
	≥65 años	50%						
Programa de mayores		Hasta 75 %						

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

- a) Joven.
- b) Adquisición.

No obstante lo anterior, el porcentaje de las ayudas autonómicas a las actuaciones protegidas de accesibilidad y adaptabilidad y de rehabilitación principal de cubierta y/o dotación de servicios higiénicos se aplicarán sobre los presupuestos parciales que a estos efectos deberán presentarse de conformidad con el artículo 12.2.b) del presente Decreto. Las ayudas en materia de accesibilidad y adaptabilidad y de rehabilitación principal que consista en la dotación de servicios higiénicos serán incompatibles entre sí, aunque compatibles con el resto de las subvenciones contempladas en el apartado I del presente artículo.

En la actuación protegida de compraventa de vivienda o edificio de una sola vivienda para su inmediata rehabilitación, el porcentaje de ayuda se aplicará 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. Los porcentajes de ayudas a la actuación protegida de renovación urbana son compatibles entre sí.

Tratándose de las ayudas autonómicas para la actuación protegida en materia de accesibilidad y adaptabilidad o de la ayuda adicional del 10% prevista en materia de renovación urbana, sus importes no se sumarán 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. Se exceptúa de lo anteriormente dispuesto la actuación protegida de rehabilitación del Programa de mayores, en que el porcentaje del 75% será su límite máximo porcentual.

4. El importe total de subvenciones estatales y autonómicas en materia de rehabilitación no podrá exceder del 40% del presupuesto protegido. Se exceptúa de dicha limitación:

- a) Las actuaciones protegidas del Programa de rehabilitación para personas mayores.
- b) Las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.
- c) Las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación de centros históricos, en que el citado límite porcentual se incrementa hasta el 50% del presupuesto protegido.
- d) La actuación protegida de renovación en área degradada.

Si el importe total de subvenciones estatales y autonómicas superara el límite porcentual regulado en el presente apartado, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

5. Serán beneficiarios de las ayudas a jóvenes, los promotores para uso propio, y de las ayudas previstas en materia de rehabilitación principal de cubiertas y/o dotación de servicios higiénicos, los promotores individuales para uso propio.

Artículo 51. 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		6.000 x vda.
Programa de rehabilitación para personas mayores		9.000 € x vda

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 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 52. 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 las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, la resolución estimatoria de la solicitud de ayudas condicionará el efectivo abono de las mismas a la presentación de los contratos de compraventa o arrendamiento, según los casos.

CAPÍTULO II

DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 53. De la actuación protegida en materia de rehabilitación de edificio

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio aquéllas que afectando a edificios de antigüedad superior a 15 años, tengan por objeto:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.
- c) Iluminación y ventilación de espacios.
- d) Condiciones de salubridad.
- e) Sistemas de ahorro energético.
- f) Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
- g) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
- h) Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.
- i) 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 54. De la actuación protegida en materia de rehabilitación de vivienda

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda aquéllas que afectando a viviendas de antigüedad superior a 15 años, tengan por objeto:

- a) Redistribución interior.
- b) Iluminación, extracción de humos y ventilación.
- c) Instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad y otros suministros energéticos.
- d) Servicios sanitarios, cocina, saneamiento y fontanería.
- e) Ampliación de la superficie de la vivienda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, hasta un máximo de 120 metros cuadrados.
- f) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
- g) Sistemas de ahorro energético.
- h) Aislamiento térmico y acústico.

Artículo 55. 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 56. 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 las viviendas resultantes, se consideran actuaciones protegidas las reguladas en los artículos 53 y 54, incluyendo, en su caso, la compraventa del mismo a efectos de presupuesto protegido.

Artículo 57. De la protección preferente

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.

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.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.1 del presente Decreto, 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 la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, la Consejería competente en materia de Patrimonio y los Ayuntamientos interesados.

e) Las obras de accesibilidad y adaptabilidad:

1. Se consideran como tales aquellas obras que tengan por objeto adaptar y hacer accesible la vivienda o las zonas comunes de un edificio, para garantizar su uso de manera autónoma por personas de edad igual o superior a 65 años o con minusvalía igual o superior al 33%, que integren la familia usuaria de la vivienda o se encuentren a su cargo.

Sin perjuicio de los demás requisitos exigidos, a efectos de calificación y de ayudas a la actuación protegida de accesibilidad o adaptabilidad que consista en la rehabilitación de zonas comunes de un edificio, será preciso que alguna de las familias que se personen en el procedimiento como promotor para uso propio reúna el requisito de edad o minusvalía a que se refiere el párrafo anterior.

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 o vivienda.

CAPÍTULO III DE LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 58. De la actuación protegida

1. Se considera renovación urbana aquella actuación protegida que, afectando a un conjunto de inmuebles, tenga por objeto el tratamiento de espacios exteriores, el tratamiento superficial de fachada y/o la ejecución de las obras prevenidas en el artículo 53 del presente Decreto.

2. Las ayudas autonómicas en materia de renovación urbana serán compatibles con la financiación pública estatal de las obras.

3. Las ayudas a la actuación protegida de renovación urbana podrán ser incrementadas con un 10% adicional de subvención, atendiendo a las especiales circunstancias socio-económicas concurrentes que afecten a los titulares de las viviendas objeto de la actuación protegida. El reconocimiento de la ayuda adicional se efectuará mediante resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

CAPÍTULO IV DE LA RENOVACIÓN EN ÁREAS DEGRADADAS

Artículo 59. De la actuación protegida

1. En aquellos tejidos, zonas o barrios en que el proceso de degradación física, social o ambiental no haga aconsejable la

rehabilitación de los edificios afectados, los propietarios de las viviendas que deban demolerse, o desalojarse y abandonarse, que pretendan adquirir las viviendas nuevas que se construyan en sustitución de aquéllas, en el mismo o distinto ámbito de actuación, podrán acogerse a las ayudas reguladas en el presente artículo, siempre que exista previa resolución de la Dirección competente en materia de Vivienda que declare protegida la actuación, la cual, no obstante, exigirá el previo cumplimiento de los requisitos que seguidamente se relacionan:

- a) Que la actuación se promueva por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos o empresas públicas.
- b) Que la actuación consista en la permuta de las viviendas antiguas que deban demolerse o caer en desuso debido al desalojo, por viviendas de nueva construcción en el mismo, o distinto, tejido, zona o barrio.
- c) Que la adquisición de la propiedad de las viviendas nuevas se ofrezca a los propietarios de las viviendas que deban ser desalojadas o derruidas.

Que, una vez atendidos todos los propietarios de viviendas derruidas, se reconozca preferencia en la adquisición de las viviendas nuevas excedentes a los arrendatarios de las viviendas derruidas cuyos contratos de arrendamiento tengan una antigüedad de más de cinco años.

2. La ayuda a la actuación protegida de renovación en área degradada regulada en el artículo 50.1 del presente Decreto se hallará aplicando el porcentaje de subvención del 20% a la parte que del precio de la permuta de las viviendas, haya de satisfacer el adquirente en dinero, excluidos los tributos, cualquiera que sea su naturaleza, y una vez deducidas las ayudas que eventualmente se reconocieran al adquirente de acuerdo con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, y de conformidad con el Capítulo III del Título I del presente Decreto; ayudas con las que expresamente se reconoce compatibilidad.

En los casos en que el adquirente tenga una edad igual o superior a 65 años, y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 1,2 veces el IPREM, el porcentaje de subvención referido en el párrafo anterior se incrementará en un 30% adicional.

La subvención regulada en el presente artículo tendrá un límite máximo de 6.000 euros, con carácter general, que será de 10.000 euros en los casos en que se reconozca subvención adicional.

3. Son requisitos de acceso a la ayuda a la actuación protegida de renovación en área degradada regulada en el presente artículo los siguientes:

- a) Que el precio de permuta de la vivienda adquirida en sustitución de la que deba desalojarse no exceda del que se halle vigente, al tiempo de la compraventa, para viviendas de protección oficial de régimen especial en la misma zona geográfica.
- b) Que el adquirente sea propietario de la vivienda que deba ser desalojada o derruida como consecuencia de la actuación protegida, y haya transmitido la titularidad dominical de la misma al promotor de la actuación.
- c) Que la superficie útil de la vivienda nueva no exceda en más de un 15% la superficie útil de la vivienda desalojada o derruida propiedad del adquirente.

4. Los límites máximos regulados en el artículo 24.4 del presente Decreto no serán de aplicación a la actuación protegida regulada en el presente precepto.

CAPÍTULO V

DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN PARA PERSONAS MAYORES

Artículo 60. De la actuación protegida

1. Podrá acogerse al Programa de rehabilitación para personas mayores las familias o personas físicas que, individualmente o agrupados en comunidad de propietarios, promuevan actuaciones en materia de rehabilitación de edificios o viviendas, o de renovación urbana, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que el solicitante tenga una edad igual o superior a 65 años y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 1,2 veces el IPREM.
- b) Que el promotor para uso propio no sea titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, ni lo haya sido en los dos últimos años.
- c) Que el solicitante, o su cónyuge, 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.
- d) Que el objeto de la actuación sean viviendas o edificios que cuenten con una antigüedad mínima de 30 años.
- e) Que en los casos de rehabilitación de edificio y de renovación urbana, la actuación tenga por objeto la ejecución de las obras prevenidas en el artículo 53 del presente Decreto, salvo las reguladas en las letras c), e) e i) de dicho precepto.
- f) Que en el caso de rehabilitación de vivienda la actuación tenga por objeto dotar a ésta de servicio higiénico, por carecer del mismo.

g) Que en el caso de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, exista previa resolución del titular de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio por la que se acuerde la apertura de plazo para presentar solicitudes de ayudas, en función de la disponibilidad presupuestaria existente y de las situaciones de necesidad que en materia del Programa de rehabilitación para personas mayores se hubieren detectado.

2. La ayuda al Programa de rehabilitación para personas mayores consistirá, en el caso de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, en una subvención autonómica del 75% del presupuesto protegido. Dicha subvención autonómica será incompatible con el resto de ayudas autonómicas en materia de rehabilitación, así como con la financiación pública estatal en dicha materia.

Cuando se trate de rehabilitación de edificio y de renovación urbana, la ayuda al Programa de rehabilitación para personas mayores consistirá en adicionar a las ayudas estatales y autonómicas que en cada caso correspondan, una subvención autonómica cuyo importe ascenderá a la cuantía necesaria y suficiente para alcanzar la financiación pública del 75%; subvención que será incompatible con las ayudas en materia de adquisición reguladas en el artículo 50.1 del presente Decreto. A estos efectos, tratándose de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, la ayuda se aplicará sobre la parte del presupuesto protegido que corresponda al beneficiario por su cuota de participación en aquél.

TÍTULO IV

DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO

Artículo 61. 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 60.000 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 60.000.

Artículo 62. 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 60.000.

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 60.000. A estos efectos, la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, 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 60.000.

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 Plan Especial.

g) Las subvenciones no acumulables destinadas a promotores colaboradores.

La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá formalizar convenios con los promotores que asuman el compromiso de colaborar en el desarrollo del Programa Especial 60.000, a cuyo fin dicha Agencia 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.

4. Las subvenciones reguladas en la presente letra son supletorias de las ayudas estatales en materia de suelo.

TÍTULO V

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO PARA RECONOCER
EL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 63. De la solicitud de las ayudas

1. El procedimiento de ayudas autonómicas y, en su caso, de financiación pública 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 protegidas de precio concertado 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
Programa de rehabilitación para mayores	Inexistencia, en su caso, de previa resolución por la que se acuerde la apertura del plazo para presentar solicitudes.

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. Los modelos de solicitud de ayudas autonómicas y estatales y, en su caso, de reconocimiento del derecho a acceder a la propiedad de la vivienda protegida, consignarán un apartado relativo a la autorización expresa que el solicitante pueda efectuar al órgano gestor competente, para recabar la certificación de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social que fueren reglamentariamente exigidas, en el marco de la colaboración que se establezcan con los Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública competente en la materia.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que el solicitante no la otorgue, deberá aportar junto con su

solicitud las certificaciones que sean preceptivas en los distintos procedimientos.

Artículo 64. 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 competente en materia de vivienda. La competencia para resolver corresponde al titular de dicho Centro Directivo.
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 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 aquéllas.

Artículo 65. 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 66. 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 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 Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, 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 hiciera 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 67. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.

1. La Dirección competente en materia de Vivienda llevará a cabo un constante y permanente control de la ocupación de las viviendas protegidas, así como también de la transmisión de aquéllas, 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.

2. 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 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 las zonas.

1. Los precios máximos de compraventa o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas, en primera transmisión, se ajustarán a los límites contenidos en el presente apartado. Una vez expedida la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción, el promotor no podrá proceder a la actualización del precio de las viviendas a que aquella se refiera, salvo que hayan transcurrido más de dos años a contar desde la obtención de la calificación definitiva y exista previa autorización excepcional de la Dirección de Vivienda.

Régimen General

Zona	Bloque	Unifamiliar
APS	906,06	927,01
A	873,7	893,9
B	781,9	799,8
C	731,2	748,64

Régimen Especial

Zona	Bloque	Unifamiliar
APS	815,45	817,6
A	786,33	788,4
B	703,71	719,82
C	658,07	673,75

Vivienda Existente objeto de adquisición privada

Zona	Bloque	Unifamiliar
A	917,75	931,49
B	805,47	825,62
C	783,8	803,41

Vivienda Media y vivienda de precio concertado*

superficie útil vivienda m ²		precio máximo m ² superficie útil de vivienda (IVA no incluido)			precio máximo m ² superficie útil Garaje/trastero (IVA no incluido)
mínima	máxima	Zona A	Zona B	Zona C	
30	≤ 60	1.248€	1.210€	1.090€	60% del precio máximo m ² superficie útil de vivienda (IVA no incluido)
>60	≤ 90	1.145€	1.110€	1.000€	
>90	≤ 120	1.040€	1.008€	982€	

* Son aplicables a estas tipologías de vivienda protegida las limitaciones contempladas en el presente Decreto respecto de los garajes y trasteros en materia de vivienda media.

Zonas *

— APS: (Ámbito de precio máximo superior): Suelo cuyo planeamiento de desarrollo esté aprobado y que se ubique en las localidades de Badajoz y Cáceres.

— A: Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalморal de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.

— B: Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdeboáto, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Guadiana, Zafra.

— C: Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

2. Los precios máximos de venta o adjudicación, en primera transmisión, de viviendas protegidas del Programa Especial 60.000, se acomodarán a lo dispuesto en el Capítulo I del Título I del presente Decreto.

El precio máximo de venta a que se refiere el párrafo anterior es el vigente en la anualidad en que se aprobó el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007 a través del Decreto 41/2004, de 5 de abril, por lo que el mismo deberá ser actualizado automáticamente a la anualidad en que eventualmente se solicite la calificación provisional de actuación protegida, en los términos señalados en el artículo 13.2 del presente Decreto.

3. Los precios máximos de venta o adjudicación y de arrendamiento de viviendas protegidas autopromovidas serán los previstos para viviendas de protección oficial de régimen general.

Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas para arrendar de renta básica y de renta concertada serán los señalados en la presente norma para las viviendas de protección oficial de régimen general y las Viviendas Medias, respectivamente.

Los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas resultantes de la actuación protegida en materia de rehabilitación de edificio completo para venta, que no obtuvieren la calificación de vivienda protegida, y por tanto no se acogieren a las ayudas previstas en materia de vivienda de nueva construcción, serán los previstos para viviendas de protección oficial de régimen general.

4. Los precios máximos de compraventa, en segunda o ulterior transmisión, de las viviendas protegidas reguladas en los apartados anteriores, se ajustarán a los límites que seguidamente se relacionan:

a) Durante los diez años inmediatamente posteriores a la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio máximo de compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, será el vigente, al tiempo de la compraventa, para una vivienda protegida de nueva construcción de idéntica tipología y en la misma zona geográfica.

b) Una vez vencido el plazo diez años y antes de transcurrir quince desde la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio máximo de compraventa será el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incrementado en 1,50 veces.

c) A partir de los quince años a contar desde la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio

máximo de compraventa será el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incrementado en 2 veces.

5. El arrendamiento de viviendas protegidas reguladas en los apartados anteriores se acomodará a las siguientes reglas:

a) Cuando el arrendador sea el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida y hayan transcurrido los plazos de limitación de las facultades de disposición y uso, o haya obtenido la autorización administrativa a estos efectos, la renta anual máxima inicial, mientras dure el plazo de protección, se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, por el 5% de su precio máximo de venta, por m² de superficie útil, en segunda o ulteriores transmisiones, conforme al apartado 4 del presente artículo.

b) Cuando el arrendador sea el promotor de la vivienda protegida para arrendar de renta básica o concertada, la renta máxima inicial, mientras dure el plazo de vinculación al régimen de arrendamiento, se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, por el 5% o el 3% del precio máximo de venta del m², en primera transmisión, de la vivienda protegida (vivienda para arrendar de renta básica o concertada), según se trate de arrendamiento a 10 o a 25 años respectivamente. Transcurrido el plazo de vinculación al régimen de arrendamiento, dicho porcentaje se aplicará al precio máximo de venta en segunda y ulteriores transmisiones, de dichas tipologías de vivienda protegida.

En cualquier caso, 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.

6. La renta anual máxima inicial en los contratos de arrendamiento que se formalicen a propósito de las actuaciones protegidas que seguidamente se detallan se ajustará, mientras dure el plazo de vinculación al régimen de arrendamiento, a los límites que seguidamente se detallan, sin perjuicio de los que vengan en aplicación conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda:

En la actuación protegida de adquisición de viviendas libres y usadas para arrendar, la renta anual máxima inicial se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, por el 3% o el 5% del precio máximo de venta del m², en primera transmisión, de la vivienda protegida para arrendar de renta básica, según se trate de arrendamiento a 10 o a 25 años, respectivamente.

En la actuación protegida de puesta en arrendamiento, por parte de sus propietarios, de viviendas libres y usadas, la renta anual máxima inicial se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, por el 5% del precio máximo de venta del m², en primera transmisión, de la vivienda protegida para arrendar de renta concertada.

En cualquier caso, 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.

7. Los precios máximos de venta o arrendamiento de viviendas de promoción pública serán los previstos para viviendas protegidas de régimen especial en primera transmisión, no siendo aplicable a estos efectos el incremento de precio previsto para segundas y ulteriores transmisiones.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, la transmisión, entre particulares, del dominio de viviendas de promoción pública, en que el precio máximo de venta no podrá exceder del 80% del previsto para viviendas protegidas de régimen especial.

8. A los efectos del presente artículo, 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.

9. La zonificación y los precios máximos de venta y arrendamiento prevenidos en la presente norma, así como los que rigen para viviendas del Programa Especial 60.000 y Viviendas Medias, podrán ser modificados mediante Orden. No obstante lo anterior, dichos precios se actualizarán 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.

10. Los precios máximos de venta regulados en la presente norma no serán de aplicación a las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, que se regirán a estos efectos por lo dispuesto en el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precios de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

11. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciera a módulos ponderados, se entenderá hecha al precio máximo de venta de la vivienda

protegida de Régimen Especial de nueva construcción, en el área geográfica en que se ubique la vivienda de protección pública vigente al momento de la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción.

Segunda. De las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento.

El procedimiento de calificación o declaración de actuación protegida y los precios máximos de arrendamiento en las actuaciones protegidas reguladas en la letra d) del apartado 2 del artículo 2 del presente Decreto se ajustarán a las previsiones contenidas en el presente Decreto y en la normativa autonómica que resulte de aplicación. Esto mismo será aplicable a la promoción de viviendas protegidas para arrendar de renta básica o concertada y la promoción de vivienda joven en alquiler.

Tercera. 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 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 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.

Cuarta. 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. A efectos de financiación pública estatal, en materia de vivienda protegida de nueva construcción con destino venta, las viviendas de protección oficial de régimen general reguladas en el presente Decreto reúnen los requisitos y características prevenidas en la normativa estatal respecto de las viviendas protegidas de precio general.

Quinta. Del cupo de financiación autonómica a las actuaciones protegidas.

El Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá establecer mediante resolución cupos máximos de financiación autonómica de actuaciones protegidas conforme al presente Decreto.

Sexta. De la convocatoria pública de suelo.

Sin perjuicio de otros sistemas admitidos en derecho, mediante Orden 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 Plan Especial, en las condiciones prevenidas en la propia convocatoria, y seleccionar de entre aquéllas las que más satisfaga al interés público.

Séptima. De las características de las viviendas protegidas cuya superficie útil exceda de 90 m².

En los casos en que, de conformidad con la normativa vigente, la superficie útil de la vivienda protegida supere los 90 metros cuadrados, el exceso de superficie útil se destinará principalmente

a dormitorios, cocina y baño, salvo que se trate de viviendas adaptadas para personas discapacitadas con movilidad reducida permanente.

Octava. De la actuación protegida de apoyo económico a los inquilinos.

1. De conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, en las ayudas a la actuación protegida de apoyo económico a los inquilinos se introduce como criterio objetivo de selección de los mismos:

a) La exigencia del cumplimiento de los requisitos impuestos por dicha normativa estatal a todas las personas que vayan a convivir y residir en la vivienda arrendada, con independencia de que exista o no vínculo de parentesco o conyugal entre los mismos.

b) El reconocimiento de la preferencia en el acceso a estas ayudas:

1) A los jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda del Plan Especial que se halle en construcción y necesiten arrendar una vivienda donde residir hasta la efectiva entrega de aquélla.

2) A los arrendatarios de viviendas que estuvieren incluidos en el Programa de Ciudades Mixtas.

2. Asimismo, de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, y dentro de los límites de renta, ingreso y cuantía máxima de subvención establecidos por aquélla, se establecen los siguientes criterios objetivos de selección de los:

a) Los ingresos familiares ponderados no deberán ser inferiores a la cantidad resultante de multiplicar por 2 la renta anual a satisfacer por el arrendatario. No obstante lo anterior, si los ingresos familiares ponderados, calculados conforme al artículo 11 del presente Decreto, no alcanzarán el mínimo exigible, bastará a estos efectos con que el interesado acredite, por cualquier medio válido en derecho, que al tiempo de la presentación de la solicitud de ayudas reúne capacidad económica similar a la anteriormente exigida para hacer frente a la renta pactada en contrato.

Lo dispuesto en la presente letra no será de aplicación a los arrendatarios de viviendas que estuvieren incluidos en el Programa de Ciudades Mixtas.

b) La renta anual a satisfacer por el arrendatario no podrá ser inferior al límite fijado por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, ni superior al 5% del precio máximo de venta, en primera transmisión, de una Vivienda

Media de 90 m² de superficie útil, y del garaje y trastero vinculado, en su caso, vigente al tiempo de formalización del contrato de arrendamiento en la zona geográfica de que se trate. A estos efectos, la superficie máxima computable será la establecida por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

c) El arrendatario deberá reunir el requisito previsto en la letra B del apartado 1 del artículo 8 del presente Decreto.

d) El arrendatario deberá reunir los requisitos para obtener la condición de beneficiario, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b), c), d) y f) del apartado segundo del mencionado precepto.

Disposiciones transitorias

Primera. Del ámbito temporal de aplicación.

1. La presente Norma será de aplicación a las solicitudes de calificación, de visado de contrato y de ayudas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo 2004-2007 que se presenten a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Decreto. No obstante lo anterior, las actuaciones protegidas calificadas provisionalmente conforme a la normativa anterior a este Decreto se regirán por dicha normativa en todos los trámites de calificación definitiva, visado de contratos, reconocimiento de ayudas y pretensiones accesorias.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Los artículos 9 y 26 del presente Decreto, que se aplicarán a todas las actuaciones protegidas conforme al Plan de Vivienda y Suelo 2004-2007.

b) Los capítulos I y II del Título I del presente Decreto, que se aplicarán a todas las actuaciones protegidas en materia de vivienda del programa especial 60.000 y de Vivienda Media, respectivamente, que no hubieren obtenido la calificación provisional como tales viviendas protegidas.

c) La disposición adicional primera y el Título III del presente Decreto, que se aplicarán a todas las actuaciones protegidas en materia de vivienda protegida de nueva construcción y de rehabilitación que no hubieren obtenido la calificación provisional como tal. No obstante lo anterior, los interesados que hubieren presentado solicitudes de ayudas en materia de rehabilitación con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se beneficiarán de la ayuda destinada a financiar la redacción de proyecto por arquitecto, regulada en el artículo 45.3 del Decreto 41/2004,

en su redacción conforme al Decreto 186/2004, siempre que cumplan los requisitos de acceso a la misma.

Segunda. De la protección

1. Tratándose de viviendas de protección pública que no tuvieren 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.

2. La descalificación de las viviendas protegidas conforme a la normativa anterior al RD 801/2005, de 1 de julio, se acomodará a las reglas contenidas en el artículo 10 de esta Norma, salvo lo dispuesto en letra c) que no será de aplicación. En tales casos, no podrá accederse a la descalificación de viviendas protegidas cuando concurra una prohibición impuesta por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

Disposición derogatoria

Única. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Expresamente quedan derogados el Decreto 41/2004, de 5 de abril, así como el Decreto 186/2004, de 14 de diciembre, 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.

Disposición final

Única. De la vigencia

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura. La programación plurianual del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura se extenderá hasta la anualidad 2008.

Mérida, a 21 de febrero de 2006.

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

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

DECRETO 36/2006, de 21 de febrero, por el que se regula el régimen jurídico del servicio público de Televisión Digital Terrestre Local y se crea y regula el Registro de Concesionarios, en régimen de gestión indirecta, del servicio público de Televisión Digital Terrestre de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El Estatuto de Autonomía de Extremadura, en su Título I, artículo 8.10, atribuye a la Comunidad Autónoma de Extremadura, competencia para el desarrollo legislativo y ejecución en materia de prensa, radio y televisión y otros medios de comunicación social, en el marco de las normas básicas que el Estado establece de acuerdo con el número 27 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución, así como en el Estatuto Jurídico de Radiotelevisión.

El marco jurídico básico estatal al que ha de ajustarse la prestación del servicio público de televisión se encuentra contenido en la Ley 4/1980, de 10 de enero, del Estatuto de la Radio y la Televisión, donde se califica a la televisión como un servicio público esencial cuya titularidad corresponde al Estado. En desarrollo de esta Ley, el Estado mediante la Disposición Adicional Cuadragésima Cuarta de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, regula el régimen jurídico de la radiodifusión sonora digital terrestre y de la televisión digital terrestre, indicando que los servicios de radiodifusión sonora digital terrestre y de televisión digital terrestre podrán ser explotados a través de redes de frecuencia única o de multifrecuencia, de ámbito nacional, autonómico y, en su caso, local y que la explotación de tales servicios en régimen de gestión indirecta, requerirá el correspondiente título habilitante, siendo competencia de las Comunidades Autónomas respectivas su otorgamiento en el ámbito local.

La Ley 41/1995, de 22 de diciembre, regula la Televisión Local por Ondas Terrestres. Dicho texto, en la redacción dada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, en su artículo 1 delimita su objeto, indicando que el mismo se ciñe a la regulación del régimen jurídico de la televisión local por ondas terrestres, entendiéndose por tal exclusivamente a los efectos de dicha Ley, aquella modalidad de televisión consistente en la emisión o transmisión, con tecnología digital, de imágenes no permanentes dirigidas al público sin contraprestación económica