



DECRETO 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012. (2009040125)

PREÁMBULO

A lo largo de veinticinco años la Junta de Extremadura ha impulsado una política decidida en materia de vivienda con el fin de garantizar a los ciudadanos el ejercicio constitucional del derecho de acceso a una vivienda digna.

De manera gradual la implicación de la Comunidad Autónoma en el diseño de una estrategia propia en materia de vivienda ha ido creciendo y consolidándose a lo largo de los años, pasando por diferentes etapas.

En una primera etapa, durante el periodo 1984-1988, se gestionaban las ayudas diseñadas por el Estado a través de sus planes, con una configuración propia en el ámbito autonómico reflejado en las modalidades de actuación estatal que se concertaban para el territorio de nuestra Comunidad Autónoma.

En una segunda etapa, a partir de año 1989 la Junta de Extremadura ha ido conformando una política de vivienda propia, que inicialmente tenía un carácter marcadamente complementario de la del Estado, aprobándose en esta línea el Decreto 47/1989 y el Decreto 49/1992 (Plan 1992-1995), que incidieron fundamentalmente en el apoyo a la Vivienda de Protección Oficial y las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.

En el año 1996 la Junta de Extremadura a través del Decreto 11/1996 introduce una nueva modalidad de actuación protegida exclusiva del ámbito autonómico, la autopromoción de vivienda, que coexiste a partir de dicho momento con otras figuras tradicionales en el ámbito estatal, tales como la vivienda de protección oficial y la rehabilitación, a las que se sigue complementando con ayudas autonómicas propias a través del Decreto 34/1996 (Plan 1996-1999).

En el año 1999 se decidió unificar en un solo cuerpo legislativo los decretos relativos a vivienda, que se transformaron en un Plan Regional 1999-2003, aprobado por el Decreto 162/1999. En esos momentos Extremadura se sitúa en las posiciones más adelantadas dentro del espectro autonómico nacional en lo que respecta al ratio de vivienda protegida edificada con respecto a la vivienda libre.

Una tercera etapa se inicia con el Plan Regional de Vivienda 2004-2007 (prorrogado durante 2008), en el que además de mantener las actuaciones protegidas recogidas en planes anteriores, incorpora nuevas modalidades de actuación protegida, de configuración exclusivamente autonómica. En ese sentido surge el Programa Especial de Vivienda, introduciendo en el Plan una nueva figura dirigida a aquellos ciudadanos con ingresos familiares ponderados que no superen en 2,5 veces el SMI y cuyo precio máximo se sitúa inicialmente en 60.000 euros. A su vez se contempla la Vivienda Media, de mayor superficie y precio, dirigida a familias con mayores ingresos, pero para las que sigue siendo difícil acceder a la propiedad de una vivienda nueva, dado el incremento de precios que se produce en la promoción libre de viviendas.

Especial relevancia en esta etapa tiene el desarrollo de los denominados Planes Especiales de Vivienda, en los que con el concurso de Promotores Colaboradores y, en su caso, de otras Administraciones locales, se promueven una serie de actuaciones en determinadas poblaciones



en las que se incluyen diversas tipologías de vivienda protegida, especialmente del programa especial, así como Vivienda Media y Vivienda de Protección Oficial, diseñadas para garantizar la presencia de vivienda protegida allí donde no existen o la oferta es insuficiente y conseguir, además, que distintos niveles de renta convivan y se consiga hacer ciudad más compacta. En estos Planes Especiales la Administración Autonómica ha hecho un considerable esfuerzo en recursos, cediendo gratuitamente suelo público, urbanizando suelo o financiando dicha urbanización, impulsando proyectos de interés regional y planeamientos de desarrollo y creando una infraestructura específica para su gestión con abundantes medios materiales y humanos.

Este Plan también incorpora por vez primera las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento y suelo.

En la actual situación por la que atraviesa la sociedad en general y la extremeña en particular, se hace preciso mantener aquellas medidas que han demostrado en los últimos años un nivel óptimo de eficiencia a la hora de satisfacer la expectativas de la ciudadanía en orden al acceso a la vivienda, así como la implementación de nuevas medidas que posibiliten mejoras en el acceso a la propiedad y al arrendamiento, así como a la rehabilitación del parque de vivienda existente, siendo igualmente relevante apoyar las fórmulas que permitan generación de suelo con destino a vivienda protegida.

En términos generales el presente Plan refuerza las líneas existentes en materia de fomento de las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción y ayudas a su adquisición, así como impulsa nuevas medidas que posibiliten el acceso a la vivienda a través del arrendamiento. Todo ello acompañado de un ambicioso Plan de Rehabilitación que abarca todos los ámbitos de actuación, apostando por la regeneración de los barrios y la mejora energética de edificios y viviendas. Las políticas de Vivienda también se ven reforzadas por medidas específicas en la generación de suelo apto para edificar vivienda protegida, con el impulso a las ayudas para la adquisición y urbanización de suelo. En definitiva, un Plan que persigue aumentar la demanda de vivienda protegida garantizando el ejercicio por parte de todos los ciudadanos extremeños de su derecho constitucional al acceso a una vivienda digna, sin perjuicio de la producción de otras sinergias que posibiliten la generación de empleo en un sector vital para el desarrollo de la economía regional y nacional.

A estos efectos, en el presente Plan las actuaciones protegidas se estructuran en cinco líneas de actuación claramente diferenciadas, que a su vez engloban quince programas.

El Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 se estructura en un Título Preliminar, relativo a disposiciones generales, y seis Títulos; los cinco primeros dedicados a desarrollar cada una de las cinco líneas de actuación antes señaladas y el sexto a regular las disposiciones comunes de procedimiento, cuenta asimismo con seis disposiciones adicionales, seis transitorias, una derogatoria y una final.

El Título Preliminar, bajo la denominación de "disposiciones generales", regula el marco general en el que se van a desarrollar todas las líneas de actuación y sus correspondientes programas. Define su objeto y ámbito de aplicación, así como la atribución competencial para la resolución de las distintas ayudas. Señala a los destinatarios de las actuaciones protegidas, cataloga los diferentes tipos de ayudas, así como establece el régimen al que se sujetaran las viviendas y beneficiarios de las ayudas en lo que respecta a su duración, limitaciones a la facultad de disposición y uso, destino y ocupación de las viviendas, superficies y



condiciones generales de acceso a la propiedad de las viviendas y a las ayudas del Plan. Por último, se hace una breve referencia a los Registros de demandantes y al concepto de Plan Especial de Vivienda.

El Título primero, se destina a la regulación de la primera línea de actuación bajo la denominación de "promoción de viviendas protegidas de nueva construcción". Se estructura en cinco Capítulos, uno para cada programa en los que se desglosa esta línea. El Capítulo I abarca todo lo referente a la promoción privada de viviendas protegidas para venta; el Capítulo II se dedica a las viviendas con destino a arrendamiento; el Capítulo III a la promoción pública; el Capítulo IV a la autopromoción de viviendas; y el Capítulo V a los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos. A lo largo de los cinco programas que contiene se desarrollan las condiciones para el fomento de las promociones de vivienda tanto en venta como en alquiler, a través de ayudas a los promotores y a los adquirentes de viviendas protegidas en sus distintas modalidades.

Como importante novedad se introduce una ayuda directa al promotor, en cualquiera de las tipologías de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta o renta, en forma de subvención a proyectos que obtengan una determinada calificación energética. Esta ayuda al promotor se suma a las ayudas directas a promotores de actuaciones con destino a arrendamiento que se ven reforzadas, mediante el incremento de las subvenciones y la introducción de tipologías nuevas de vivienda, como la promoción autonómica de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, así como los alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, en consonancia con las medidas del Plan Estatal de Vivienda.

Se produce una reestructuración de los precios máximos de venta, fundamentalmente en la vivienda del programa especial, para adecuarlos a la misma sistemática que en el resto de las figuras, tomando como referencia un precio por metro cuadrado de superficie útil. Asimismo se regulan las superficies mínimas exigibles para ajustarse a las directrices que señala el Plan Estatal de Vivienda.

El Título II bajo el epígrafe de "ayudas a demandantes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos" contempla la segunda línea de actuación. Se estructura en dos Capítulos, el primero destinado regular el programa de ayudas a adquirentes de vivienda usada y el segundo a regular el programa de ayudas a los inquilinos. En este último programa se incrementa el periodo de percepción de las ayudas, como un complemento autonómico a las ayudas estatales.

El Título III denominado "medidas de apoyo a la rehabilitación y a la renovación urbana" conforma la tercera línea de actuación. Se estructura en seis Capítulos, uno para cada programa en los que se desglosa esta línea. El Capítulo I regula la rehabilitación aislada de edificios y viviendas; el Capítulo II introduce una nueva modalidad de actuación protegida bajo la denominación de adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados; el Capítulo III se refiere a las Áreas de Rehabilitación de centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales (ARIS); el Capítulo IV regula las Áreas de Renovación Urbana (ARUS); el Capítulo V trata la rehabilitación por personas mayores; y el Capítulo VI hace alusión al nuevo programa de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal.



Constituye una de las líneas básicas de este Plan, que contempla las medidas de apoyo a la rehabilitación. Introduce dos programas nuevos con respecto al anterior Plan, la rehabilitación en cascos urbanos consolidados, que abre a la iniciativa privada, para la adquisición y rehabilitación de viviendas protegidas con destino a venta y arrendamiento, así como la posibilidad de suscribir convenios con los Ayuntamientos para la rehabilitación del parque de viviendas de propiedad municipal.

Los programas destinados a las Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas de Renovación Urbana se amplían e impulsan con nuevas ayudas en el ámbito autonómico.

Por último se mantiene el Programa de Rehabilitación para personas mayores, con una ayuda muy importante para obras de mejora de las condiciones de adaptación de espacios y accesibilidad de las viviendas destinadas a uso propio de sus propietarios.

El Título IV se refiere a la "adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida". Esta cuarta línea de actuación se estructura en un único Capítulo. Hasta este momento las ayudas a la urbanización en el ámbito autonómico se reducían a financiar la urbanización de suelo para la edificación de viviendas en el marco exclusivo de los Planes Especiales de Vivienda de la Comunidad Autónoma. Conscientes de la importancia de contar con suelo urbanizado, este Plan complementa las ayudas estatales para impulsar esta figura, que se constituye como un eje fundamental para impulsar y garantizar una oferta de vivienda protegida que se mantenga en los próximos años.

Finalmente el Plan cuenta con una línea específica desarrollada en el Título V a través de un Programa de Vivienda Joven, donde se determinan las ayudas y medidas específicas para este colectivo.

Con esta actuación se pretende poner en valor la importancia que el colectivo joven tiene para el Gobierno de Extremadura, planteando medidas de apoyo importantes para que el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes, ya sea mediante la adquisición o el arrendamiento, haga posible cumplir sus objetivos de emancipación, dando respuesta a las demandas que este estrato de la población plantea en este momento.

Por último, el Título VI bajo el epígrafe de "disposiciones comunes de procedimiento" establece una regulación básica de procedimiento, estructurándose en sendos Capítulos, uno para reconocer el derecho a las ayudas y otro para declarar la pérdida del derecho a las mismas.

Las disposiciones adicionales regulan diversos aspectos relacionados con los precios de las viviendas autopromovidas y de viviendas de regímenes anteriores, los cupos de financiación, convocatorias de suelo, el Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-1012, así como normas básicas referentes a los expedientes de construcción.

Este Decreto finaliza con seis disposiciones transitorias, una derogatoria y una final.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 21 de mayo de 2009,



DISPONGO :

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente norma es la regulación del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, como instrumento para impulsar las políticas de fomento público de la vivienda y promoción del suelo, a fin de facilitar a los ciudadanos que residen en Extremadura el ejercicio del derecho constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada; todo ello de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura y la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto extiende su ámbito territorial de aplicación a toda la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. El Plan regulado en la presente norma extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de la misma hasta el 31 de diciembre de 2012.
3. Las actuaciones protegidas que conforman el ámbito objetivo del presente Plan se instrumentan a través de las siguientes líneas, programas y tipos de actuación:

Línea 1. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.

— Programa 1.1. Promoción privada de viviendas protegidas para venta:

1.1.1. Viviendas del Programa Especial.

1.1.2. Viviendas Medias.

1.1.3. Viviendas Protegidas de Régimen Especial, General y Concertado.

— Programa 1.2. Promoción privada de viviendas protegidas para arrendamiento:

1.2.1. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento.

1.2.2. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

— Programa 1.3. Promoción Pública de Viviendas.

— Programa 1.4. Autopromoción de Viviendas.

— Programa 1.5. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

Línea 2. Ayudas a demandantes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos.

— Programa 2.1. Ayudas a los adquirentes de vivienda usada.

— Programa 2.2. Ayudas a los inquilinos.



Línea 3. Medidas de apoyo a la rehabilitación y renovación urbana.

- Programa 3.1. Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
- Programa 3.2. Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados.
- Programa 3.3. Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.
- Programa 3.4. Áreas de renovación urbana.
- Programa 3.5. Rehabilitación para personas mayores.
- Programa 3.6. Rehabilitación de viviendas de propiedad municipal.

Línea 4. Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

- Programa 4.1. Ayudas a la adquisición y urbanización de suelo.

Línea 5. Acceso a la vivienda de jóvenes.

- Programa 5.1. Vivienda Joven.

Artículo 3. Competencia.

1. La competencia para tramitar los procedimientos de protección de las actuaciones reguladas en la presente norma, con las excepciones señaladas en el apartado siguiente, se atribuye a la Dirección General competente en materia de vivienda, que declarará o calificará la actuación como protegida y reconocerá, en su caso, el derecho a percibir las ayudas que correspondan, en la forma y cuantía previstas en el presente Decreto.
2. Tratándose de viviendas protegidas del Programa Especial y de Viviendas Medias incorporadas al Plan Especial, la competencia para tramitar y resolver el procedimiento correspondiente a la Dirección General competente en materia de Programas Especiales de Vivienda.
3. La Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, extiende su competencia a la tramitación, reconocimiento y abono, en su caso, de las ayudas estatales vigentes en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos por la normativa estatal y con arreglo a los términos y cupos anuales previstos en los convenios de colaboración que a estos efectos se suscriban entre ambas Administraciones Públicas.
4. Las ayudas autonómicas y la financiación cualificada estatal se condiciona a la existencia de disponibilidad presupuestaria y cupo de financiación.

Artículo 4. Beneficiarios de las actuaciones protegidas.

1. Podrán ser beneficiarios de las actuaciones protegibles quienes cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.
2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:



- a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM).
 - b) Jóvenes, menores de 35 años.
 - c) Personas mayores de 65 años y las familias con alguna de estas personas a su cargo.
 - d) Familias numerosas.
 - e) Víctimas del terrorismo.
 - f) Mujeres víctimas de la violencia de género.
 - g) Afectados por situaciones catastróficas.
 - h) Familias monoparentales con hijos.
 - i) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo.
 - j) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
 - k) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
 - l) Emigrantes retornados.
 - m) Otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social.
3. Se consideran familia o unidad de convivencia de especial protección los siguientes grupos:
- a) La que cuente con dos o más hijos.
 - b) La formada únicamente por el padre o la madre y el/los hijo/s.
 - c) La integrada por, al menos, una persona dependiente o con discapacidad o con persona mayor de 65 años a su cargo.
 - d) La que cuente con algún miembro víctima del terrorismo o que haya sufrido violencia de género, física o psicológica, y que necesite un nuevo hogar.
 - e) Aquella que se encuentre en situación de exclusión social, acreditado por los servicios sociales de la Dirección General competente en materia de vivienda.
4. A los efectos previstos en el presente Decreto, se entenderá por:
- a) Promotor, la persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos la edificación de viviendas protegidas de nueva construcción o actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, con destino venta o arrendamiento; así como la urbanización de suelo con destino a las actuaciones anteriores.
- Asimismo, tendrán esta consideración la cooperativa de viviendas de nueva construcción, la comunidad de propietarios en materia de rehabilitación de edificios y los entes gestores en las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana.



- b) Promotor para uso propio, la familia, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, promueve la construcción de su vivienda, individualmente o agrupada en cooperativa; así como la familia, unidad de convivencia o persona física, individualmente considerada o agrupada en comunidad de propietarios, que promuevan obras de rehabilitación de edificios o viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.
- c) 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 la Dirección General competente en materia de Planes y Programas Especiales de Vivienda.
- d) 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 formalizan contratos de compraventa o ejercen la opción de compra prevista en contratos de arrendamiento.
- e) 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.
- 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 o inquilino, 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, sea menor 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) Mayor, aquella persona cuya edad, a la fecha de la solicitud de ayudas, exceda de 65 años. No obstante, si hubiere más de un interesado en la actuación protegida, bastará con que el requisito de edad sea cumplido por uno de los miembros de la familia o unidad de convivencia.



- j) Unidad de convivencia, la unión de personas físicas, con vocación de estabilidad, que necesitan acceder a la propiedad compartida de una vivienda protegida.
 - k) Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán afectados por una minusvalía en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
5. No podrán ser beneficiarios de las ayudas contenidas en el presente Decreto quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiarios en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 5. Ayudas autonómicas.

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura se destinan al cumplimiento del objeto de este Decreto, que podrán ser:

1. Ayudas no financieras:

- a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

2. Ayudas financieras:

- a) Los préstamos concertados, que serán los acogidos a convenios de colaboración entre la Consejería competente en materia de vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, para financiar a compradores y promotores las actuaciones protegidas.
- b) Las ayudas económicas directas, que consistirán en la aportación de recursos presupuestarios en forma de subvenciones.

La suma de las ayudas financieras estatales y autonómicas, así como la de otras Administraciones, en el caso de puedan complementarse según lo dispuesto en cada tipo de actuación, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido de la actuación protegida.

Artículo 6. Duración del régimen de protección.

1. Las viviendas o alojamientos de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto tendrán un régimen de protección de la siguiente duración:



- a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotación al público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años desde su calificación definitiva.
 - b) De 30 años desde la calificación definitiva si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos o se trate de actuaciones que no cuenten con financiación cualificada estatal.
2. Durante un plazo de 10 años a partir de su calificación definitiva no podrán admitirse a trámite solicitudes de descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de nueva construcción. Una vez transcurrido dicho plazo, la estimación de la solicitud de descalificación será discrecional y no conllevará la devolución de las ayudas autonómicas, en su caso. 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 alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
 - c) Cuando la vivienda protegida siga afectada por la vinculación a un régimen de arrendamiento.
 - d) En aquellos casos en que concurra una prohibición específica de descalificación impuesta por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.
 - e) Cuando la vivienda se ubique en municipios donde no exista un parque de viviendas protegidas suficiente.
3. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante un periodo de 15 años a contar desde la fecha de adquisición o la duración del préstamo convenido, si fuera superior.
4. 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.

Artículo 7. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disposición y uso.

1. Las viviendas objeto de protección al amparo del presente Decreto deberán destinarse a residencia habitual y permanente de propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.
2. 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 años,



excepto para los promotores individuales para uso propio de actuaciones de rehabilitación para los que este plazo será de cinco años.

3. 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, excepto en materia de rehabilitación, en que se contará desde la fecha de la cédula de calificación definitiva.
4. El adquirente, adjudicatario, promotor individual para uso propio o, en su caso, el inquilino, deberán ocupar la vivienda objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, en el plazo de tres meses, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Dirección General competente para declarar protegida la actuación. El plazo 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.
5. 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.
6. Podrá dejarse sin efecto, antes del transcurso del plazo de protección señalado, la prohibición de disponer referida en el apartado 2 del presente artículo, cuando concurra cualquiera de las circunstancias que a continuación se relacionan:
 - a) Cambio en la localidad de residencia habitual del titular de la vivienda, concurriendo causa motivada que lo haga aconsejable.
 - b) Familias que necesitan acceder a la propiedad de una vivienda de mayor superficie por incremento del número de miembros de la misma.
 - c) 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 u otros colectivos que por razón de sus circunstancias necesiten trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
 - d) Personas que por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.
 - e) Se produzca el divorcio, nulidad o separación matrimonial de la unidad familiar o extinción de la unidad de convivencia propietaria de la vivienda.
 - f) Otros motivos justificados y debidamente acreditados.



A estos efectos, el interesado deberá dirigir su solicitud al titular de la Dirección General competente para tramitar el procedimiento conforme al artículo 3 del presente Decreto, no pudiendo estimarse aquélla 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 b) c) y d) sólo se exigirá la previa cancelación del préstamo hipotecario acogido a convenios de financiación pública y en el supuesto e) cuando uno de los copropietarios adquiriera la totalidad de la propiedad de la vivienda como consecuencia de la extinción del condominio no se exigirá la cancelación del préstamo cualificado ni el reintegro de las ayudas.

En los supuestos de transmisión de la vivienda en los casos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo no será necesaria la autorización regulada en este apartado.

7. Las viviendas promovidas para venta o renta tendrán limitados los precios de venta y los importes de renta mientras dure su plazo de protección, con arreglo a lo prevenido en el presente Decreto.
8. 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 General competente para declarar protegida la actuación. 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.
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 2, 3, 6 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 8. Superficies mínima y máxima de las viviendas.

1. Sólo podrán acogerse a la financiación prevista en este Decreto, las viviendas protegidas para venta o alquiler y la usada que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas.



2. La superficie máxima se determinará en cada programa.
3. La superficie útil máxima a efectos de financiación establecida en este Decreto será, con carácter general, de 90 metros cuadrados. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente, destinadas a familias numerosas o rehabilitadas dicho límite podrá ampliarse hasta un máximo de 120 metros cuadrados. Las viviendas destinadas a familias numerosas no podrán exceder de un 5 por ciento de la totalidad de cada promoción.

Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. Para el cómputo de las superficies se aplicará lo dispuesto en la normativa autonómica vigente por la que se regule las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 9. Condiciones generales de acceso a la vivienda protegida.

1. Los beneficiarios que pretendan acceder en propiedad o arrendamiento a la vivienda protegida deberán reunir las siguientes condiciones generales:
 - a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en todo el territorio nacional.
 - b) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causa no imputable a los interesados, cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, 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, víctimas de violencia de género o del terrorismo, familias monoparentales con hijos y separados o divorciados que se encuentren al corriente de sus pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso. Este requisito no será de aplicación a los beneficiarios que pretendan acceder a la propiedad de una Vivienda Media.
 - c) Deberán estar inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado por la Comunidad Autónoma de Extremadura, que garantice los principios de igualdad, publicidad y concurrencia; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias.
 - d) Deberán no superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Decreto, que en ningún caso pueden exceder de 7,5 veces el IPREM.
 - e) Los demandantes deberán disponer de unos ingresos familiares mínimos calculados conforme al artículo 11 del presente Decreto, que al menos sean iguales o superiores a la quinceava parte del precio de compra de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso, o bien del coste de construcción en caso de vivienda protegida autopromovida.



La acreditación de su obtención podrá estar referenciada al tiempo de la presentación de la solicitud de ayudas. Excepcionalmente los ingresos mínimos podrán ser inferiores a los establecidos en el presente párrafo cuando así se declare mediante resolución de la Dirección General competente para las modalidades de vivienda que se determinen y por causas debidamente justificadas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento de la solicitud de visado de contrato y de las ayudas, salvo que se trate de viviendas protegidas del Plan Especial que fueran objeto de sorteo público, en cuyo caso deberán cumplirse a la fecha en que se produzca el llamamiento como comprador provisional.
3. Los siguientes grupos de demandantes se registrarán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:
 - a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.
 - b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Decreto.
 - c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
 - d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 10. Condiciones de acceso a la financiación autonómica.

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 en cada uno de los programas, son condiciones generales para acceder a las ayudas financieras autonómicas las siguientes:
 - A) Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda autonómica haya sido calificada o declarada como protegida por la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - 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 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, víctimas de violencia de género o del terrorismo, familias monoparentales con hijos y separados o divorciados que se encuentren al corriente de sus pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
 - 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 aquellos 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:

- 1) Viviendas de protección pública de Régimen General y Especial.
- 2) Viviendas de Promoción Pública
- 3) Viviendas protegidas autopromovidas.
- 4) Viviendas usadas 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 urbana; a los mayores de 65 años o discapacitados cuya vivienda no esté adaptada a sus necesidades específicas o no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad; a los emigrantes que deseen retornar a Extremadura; 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; así como a las familias numerosas que pretendan acceder a una vivienda de mayor superficie.

- 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:

TIPO ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS en número de veces IPREM
1.1.1. Programa Especial	≤ 2,5
1.1.2. Viviendas Medias	≤ 7,5
1.1.3 Vivienda Régimen Especial	≤ 2,5
1.1.3. Vivienda Régimen General	≤ 3,5
1.1.3. Vivienda Precio Concertado	≤ 6,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen Especial	≤ 2,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen General	≤ 4,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen Concertado	≤ 6,5
1.3. Vivienda Promoción Pública	≤ 2,0
1.4. Vivienda Autopromovida	≤ 3,5
2.1 Ayudas adquirentes vivienda usada	≤ 3,5
2.2. Ayudas a los inquilinos	≤ 2,5
3.1. Rehabilitación aislada edificios y viviendas	≤ 4,5
3.5. Rehabilitación para personas mayores general	≤ 2,0
3.5. Rehabilitación para personas mayores: Accesibilidad	≤ 1,2

- E) Los demandantes deberán disponer de unos ingresos familiares mínimos que al menos sean iguales o superiores a la quinceava parte del precio de compra 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. Excepcionalmente los ingresos mínimos podrán ser inferiores a los establecidos en el presente párrafo cuando así se declare mediante resolución de la Dirección General competente para las modalidades de vivienda que se determinen y por causas debidamente justificadas.

- F) Que las viviendas objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.
- G) 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. Este requisito podrá acreditarse de conformidad con lo previsto en el Decreto 125/2005, de 24 de mayo, por el que se aprueban medidas para la mejora de la tramitación administrativa y simplificación documental asociada a los procedimientos de la Junta de Extremadura.
- H) Que ni el precio de venta, adjudicación o coste de construcción de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, ni su superficie útil mínima y máxima, 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 solicitadas por los adquirentes o adjudicatarios y no incluidas en el proyecto presentado para la obtención de calificación provisional, que consistan en la instalación 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. Estos precios serán actualizados conforme al Índice Nacional Sectorial de la construcción del Sistema de Índice de Precios al Consumo.
- I) 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 acceder a 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 urbana.

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.

- J) 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 F) y H) del apartado anterior, así como de las obligaciones que se imponen en el apartado 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 y el correspondiente procedimiento de reintegro de las mismas.

Artículo 11. Ingresos Familiares Ponderados.

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

Miembros de la familia o unidad de convivencia	Zona A	Zona B	Zona C
1	0,95	1,00	1,00
2	0,90	0,95	1,00
3	0,85	0,90	0,95
4	0,83	0,85	0,90
5	0,83	0,83	0,85
6 o más	0,83	0,83	0,83



2. Tratándose de viviendas protegidas del Programa Especial desarrolladas en Planes Especiales de vivienda, el coeficiente previsto en el apartado anterior se sustituirá por 0,71 para las unidades familiares de 1 sólo miembro y de 0,70 para el resto de unidades familiares.

Artículo 12. Presupuesto Protegido.

1. A efectos de reconocimiento de las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto, se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las obras, determinado por la suma del precio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y el importe de la licencia de obra satisfechos por razón de las actuaciones.

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. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes sujetos al régimen de la división horizontal este límite se entenderá referido a la parte del presupuesto que corresponda a cada propietario en función de sus cuotas de participación.

Artículo 13. Registros.

1. La Consejería de Fomento regulará mediante Orden la creación de un Registro de Demandantes y las normas de funcionamiento del sistema de inscripción de los demandantes de vivienda acogidos a las medidas previstas en la normativa estatal y autonómica de financiación pública en materia de vivienda. Dicho sistema garantizará la adjudicación de viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad.

No obstante lo anterior, en tanto no transcurran los plazos señalados en la disposición transitoria sexta, la condición general señalada en la letra c) del apartado 1 del artículo 9 de este Decreto no será exigible a los demandantes de vivienda.

2. El sistema de selección de los demandantes de viviendas protegidas sujetas a Planes Especiales de Vivienda se registrará por lo dispuesto en el Decreto 6/2008, de 25 de enero, de medidas tendentes a mejorar el funcionamiento del Registro de Demandantes del Plan



Especial de Vivienda y a simplificar los trámites de procedimiento de sorteo y por la normativa que lo desarrolle.

Artículo 14. Zonificación.

1. A efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados y la aplicación de precios máximos de venta o renta los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integran en cuatro zonas:

ZONAS	MUNICIPIOS
Ámbito de Precio Máximo Superior (APS)	Suelo cuyo planeamiento de desarrollo esté aprobado y que se ubique en las localidades de Badajoz y Cáceres.
Zona A	Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.
Zona 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, Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdeboña, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Gadiana, Zafra.
Zona C	Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

2. La zonificación podrá ser modificada mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. Viviendas Protegidas del Plan Especial.

Se entiende por Plan Especial de Vivienda de Extremadura aquella estrategia diseñada, impulsada, coordinada y supervisada por la Consejería competente en materia de vivienda que, incorporando a la programación específica inherente al Plan Especial actuaciones protegidas propias y singulares de Extremadura, y otras tradicionales, persigue garantizar la presencia de tales actuaciones protegidas en grandes núcleos de población y en sus proximidades, o bien en localidades con características peculiares, para paliar así el déficit detectado de vivienda protegida. La incorporación de actuaciones protegidas al Plan Especial se llevará a cabo mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.



TÍTULO I

LÍNEA 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

PROGRAMA 1.1. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA

Sección 1. Viviendas del Programa Especial.

Artículo 16. Características de las Viviendas del Programa Especial.

1. Serán consideradas viviendas del Programa Especial aquellas viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del mismo, y cuyo precio máximo de venta o adjudicación, IVA no incluido, no exceda de 838,26 euros por metro cuadrado de superficie útil. En todo caso, el precio total de venta de las mismas no puede exceder del que correspondería a una vivienda de 80 metros cuadrados de superficie útil, y habrán de disponer de una plaza de garaje vinculada incluida en dicho precio.

No obstante lo anterior, cuando la superficie de la vivienda tipo del Programa Especial sea igual o superior a los noventa metros cuadrados, con el límite de precio total señalado en el párrafo anterior, no será necesario que cuente con garaje vinculado.

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, su precio máximo de venta, IVA no incluido, no podrá exceder de 502,95 euros por metro cuadrado de superficie útil 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 las viviendas plurifamiliares en bloque.
 - 3) Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder de 502,95 euros, IVA no incluido; 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 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.

No obstante lo anterior, una vez expedida calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial de nueva construcción, el promotor no podrá proceder a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera hasta transcurrido seis meses desde su calificación definitiva.

3. El precio máximo de venta de la vivienda del Programa Especial y del garaje y trastero, en su caso, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 17. Contenido del Programa Especial.

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

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

- 1) Acceso a la vivienda del Programa Especial.
- 2) Cesión de suelo de titularidad pública, para la inmediata urbanización y edificación de viviendas del Programa Especial.
- 3) Urbanización de suelo de titularidad pública o privada, para la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial.
- 4) Ayuda financiera consistente en el establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.
- 5) Ayuda financiera consistente en una aportación 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.

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.

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 Planes y Programas Especiales de Vivienda, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra A) del presente artículo.

Artículo 18. Calificación de actuación protegida de Vivienda del Programa Especial.

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial, los exigidos a este respecto para viviendas protegidas de régimen general y especial, en cuanto no resulten modificados por las previsiones contenidas en los apartados siguientes.
2. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de viviendas del Programa Especial, que tales viviendas, y la promoción en que se integran:
 - a) Se ajusten a los límites de precio, superficie y características contemplados en el artículo 16.
 - b) Se ubiquen en los municipios de la zona A y, excepcionalmente, en otros municipios cuando así se declare mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de vivienda.
3. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de viviendas del Programa Especial:
 - a) Que los contratos de compraventa o de arrendamiento, o bien los documentos de adjudicación formal de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección competente para declarar protegida la actuación.
 - b) La efectiva terminación de las obras.
 - c) La obtención de calificación definitiva de actuación protegida en materia de vivienda acogida al Programa Especial.
4. La calificación de vivienda del Programa Especial y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en materia de vivienda del Programa Especial son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título así como con la financiación 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, en los términos previstos por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

Artículo 19. De los requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del programa especial.

1. Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las viviendas del Programa Especial, en primera o sucesivas transmisiones, los previstos en los artículos 9 y 10 del presente Decreto.



Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de 2,5 veces el IPREM.

- Mediante el preceptivo visado de los contratos de compraventa o adjudicación por parte de la Dirección General competente para declarar protegida la actuación, se resolverá el derecho de los interesados de acceso a la propiedad de las viviendas, previa acreditación de los requisitos señalados en el apartado anterior.
- El incumplimiento de los requisitos a que se refieren los dos apartados anteriores, 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 presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 20. Ayudas financieras.

- Los préstamos concertados se registrarán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.

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.

- Los promotores de viviendas calificadas como protegidas del programa especial, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

- Los promotores de viviendas calificadas como protegidas del programa especial cuyos proyectos estén sujetos al Código Técnico de la Edificación tendrán una ayuda que consistirá en una subvención por importe de 3.000 euros por cada vivienda a las que sea de aplicación dicho Código Técnico.
- Los jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas del programa especial, cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el IPREM, podrán acceder a una 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. La ayuda tendrá un límite cuantitativo máximo de 900 euros.



Sección 2. Viviendas Medias.

Artículo 21. Características de las Viviendas Medias.

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda Media aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas al amparo del mismo, cuya superficie útil no sea inferior a 30 metros cuadrados ni superior a 120 metros cuadrados y cuyo precio máximo de venta o adjudicación no exceda de los siguientes límites en función de la superficie y la ubicación geográfica de la vivienda:

SUPERFICIE ÚTIL POR METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA		PRECIO MÁXIMO POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)		
MÍNIMA	MÁXIMA	ZONA A	ZONA B	ZONA C
> 30	≤ 60	1.409,87	1.366,94	1.231,38
> 60	≤ 90	1.293,52	1.253,97	1.129,70
> 90	≤ 120	1.174,89	1.138,75	1.109,37

En el caso de existir garajes y/o trasteros vinculados a las viviendas el precio de éstos no podrá exceder del 60 por ciento del precio por metro cuadrado por superficie útil que corresponda a la vivienda.

Para los garajes y/o trasteros no vinculados a viviendas, el precio de éstos no podrá exceder del 70 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil que corresponda a la tipología de vivienda que predomine en la promoción; en caso de igualdad, por el que corresponda a la tipología de superficie más alta de las existentes. Los adquirentes de vivienda y de una o varias plazas de garaje, deberán tener al menos una de estas últimas vinculada a la vivienda.

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.

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 aquélla se refiera, hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

3. El precio máximo de venta de la Vivienda Media y del garaje y trastero, en su caso, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 22. 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) 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 Consejería competente en materia de vivienda.
- 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 la presente Sección.

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 la presente Sección, debiendo obtener el visado por el órgano competente de la Dirección competente para proteger la actuación.

Artículo 23. 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 21, 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.
3. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de Viviendas Medias:
 - 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 para declarar protegida la actuación.
 - b) La efectiva terminación de las obras.
 - c) La obtención de calificación definitiva de actuación protegida.
4. 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.
5. Cuando la promoción de viviendas en bloque incluya trasteros, éstos se acomodarán a las siguientes reglas:
- 1) No serán objeto de ayudas autonómicas.
 - 2) Podrán estar vinculados a las viviendas plurifamiliares en bloque.
 - 3) Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será idéntico al del garaje no vinculado, 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.
6. Se considera obligación esencial del promotor o cooperativa de Viviendas Medias que los contratos de compraventa o los documentos de adjudicación formal de la vivienda, garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección General competente para la protección de la actuación.
7. 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 24. Requisitos de acceso a la propiedad de 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 9 y en el artículo 10 del presente Decreto.

Cuando los interesados no puedan acreditar el requisito previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo 9 en el momento de presentar la solicitud de reconocimiento del derecho de acceder a la propiedad de la vivienda protegida y/o a las ayudas estatales y autonómicas, podrá resolverse el visado del contrato mediante el que accede a la propiedad de la vivienda protegida sin su acreditación; no obstante, la eficacia del visado quedará condicionada a su acreditación en un plazo no superior a un mes a partir de la obtención de la calificación definitiva de la promoción a la que pertenezca la vivienda objeto de la/s solicitud/es y siempre antes de su escrituración.

Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de 7,5 veces el IPREM.

2. Mediante el preceptivo visado de los contratos de compraventa o adjudicación por parte de la Dirección General competente para declarar protegida la actuación, se resolverá el



derecho de los interesados de acceso a la propiedad de las viviendas, previa acreditación de los requisitos señalados en el apartado anterior.

3. 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 presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 25. Ayudas financieras.

Tanto para los promotores como para los demandantes, los préstamos concertados se registrarán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.

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.

Sección 3. Viviendas Protegidas de Régimen Especial, General y Concertado.

Artículo 26. Características de las viviendas.

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda de Régimen Especial, General y Concertado aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas al amparo de la legislación autonómica y estatal de financiación pública de vivienda, cuyas superficies y precios máximos de venta o adjudicación se ajusten a los límites establecidos en los apartados siguientes.

A) Límites de superficies:

- 1) Sólo podrán acogerse a la financiación de este Decreto las viviendas que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable a 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas.
- 2) Sólo podrán acogerse a la financiación de este Decreto las viviendas que dispongan de una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con carácter general.

Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, o destinadas exclusivamente a familias numerosas, podrá sobrepasarse dicho límite hasta un máximo de 120 metros cuadrados. En cada promoción no podrán incluirse más de un cinco por ciento de las viviendas destinadas exclusivamente a familias numerosas.

- B) Los precios máximos de compraventa o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil (IVA no incluido), de las viviendas protegidas en primera transmisión, se ajustarán a los siguientes límites:



1) Viviendas protegidas de régimen especial:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	976,57	979,21
A	941,69	944,73
B	842,76	862,05
C	788.10	806,87

2) Viviendas protegidas de régimen general:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	1.085,08	1.110,18
A	1.046,33	1.070,53
B	936,39	957,82
C	875,67	896,56

3) Viviendas protegidas de régimen concertado:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	1.235,98	1.264,56
A	1.191,83	1.219,40
B	1.066,61	1.091,02
C	997,44	1.021,52

4) El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de los garajes, trasteros y otros anejos vinculados será del 60 por ciento de la vivienda.

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, su precio máximo por metro cuadrado de superficie útil computable será del 70 por ciento del de la vivienda, 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.

5) El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, regulado en los apartados anteriores, 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.



No obstante lo anterior, una vez que el promotor hubiere obtenido calificación provisional de actuación protegida de nueva construcción, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera, hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

6) A los efectos del presente artículo, se entiende por unifamiliar, la vivienda 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.

C) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada, provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 27. Requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del régimen especial, general y concertado.

1. Los requisitos de acceso a la propiedad de los demandantes de las viviendas del régimen especial, general y concertado serán los previstos en el artículo 9 del presente Decreto.

Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de los siguientes:

TIPO ACTUACIÓN PROTEGIDA	INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)
Viviendas de Régimen Especial	≤ 2,5
Viviendas de Régimen General	≤ 4,5
Viviendas de Régimen Concertado	≤ 6,5

2. Los requisitos de acceso a las ayudas de los demandantes de las viviendas del régimen especial, general y concertado serán los previstos en el artículo 10 del presente Decreto, así como la necesaria obtención de préstamo cualificado conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

Artículo 28. Ayudas autonómicas.

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas de régimen especial, general y concertado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700



Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad

2. Los demandantes de las viviendas del régimen especial y general, que cumplan los requisitos a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, en función de su nivel de ingresos y situación familiar o personal, tendrán derecho a las siguientes ayudas autonómicas directas a la entrada:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)	CUANTÍA GENERAL	FAMILIA O UNIDAD DE CONVIVENCIA DE ESPECIAL PROTECCIÓN
$\leq 2,5$	3.000	7.000
$\geq 2,5 \leq 3,5$	2.000	5.000

Las subvenciones previstas en este apartado son incompatibles entre sí.

Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente Capítulo, unidas a las ayudas estatales 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 por ciento del precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso. Cuando las ayudas tengan por beneficiarias a unidades familiares que ostenten la condición de familia numerosa dicho límite será del 22 por ciento. En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

3. El importe de las subvenciones a que se refiere el apartado 2 del presente artículo tendrá efectividad para los demandantes en el momento de la celebración del contrato privado de compraventa o formalización de la adjudicación, cuando así se solicite por parte del promotor y con la conformidad del comprador. A tales efectos, el promotor o cooperativa, 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.

No obstante lo anterior, la Consejería competente en materia de vivienda podrá anticipar al promotor de actuaciones protegidas en materia de vivienda de protección pública de nueva construcción acogidas al régimen especial o general, 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.



Sección 4. Cláusulas contractuales en los contratos de compraventa de vivienda protegida.

Artículo 29. Cláusulas contractuales obligatorias.

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa o títulos de adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, que deberán estar redactados en el papel oficial que facilite la Dirección General competente en materia, 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 tres 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.
- 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.



CAPÍTULO II

PROGRAMA 1.2. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO

Sección 1. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento.

Artículo 30. Características de las viviendas.

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda protegidas de nueva construcción para arrendamiento aquellas viviendas promovidas y calificadas como tales al amparo de la legislación autonómica y estatal de financiación pública en materia de vivienda, cuyas superficies se ajusten a los límites previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título.
2. El nivel de ingresos familiares máximos de los inquilinos a que se destinen estas viviendas, la duración mínima del arrendamiento, las rentas máximas, el precio máximo de venta y las condiciones para formalizar contratos con opción de compra, en su caso, serán los determinados en la legislación estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente. Los de la vivienda del programa especial se ajustarán a los previstos para la vivienda de régimen especial y los de la vivienda media se ajustarán a los del régimen concertado.

Artículo 31. Beneficiarios de las ayudas.

Son beneficiarios de las ayudas previstas en la presente Sección los promotores de viviendas de nueva construcción que hubieran obtenido calificación de vivienda protegida para arrendar con arreglo a la normativa estatal o autonómica de financiación pública en materia de vivienda, siempre y cuando hayan obtenido préstamo cualificado o concertado para financiar la promoción.

Artículo 32. Ayudas autonómicas.

La ayuda autonómica a los promotores de viviendas protegidas con destino a arrendamiento, que hayan obtenido préstamo cualificado o concertado conforme a la normativa estatal o autonómica de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, adoptará la forma de subvención y se ajustará a los siguientes límites:

A) En función del tipo de financiación se distinguirá entre las promociones financiadas a 10 y 25 años.

a) Promociones financiadas a 10 años.

ARRENDAMIENTO RÉGIMEN ESPECIAL	ARRENDAMIENTO RÉGIMEN GENERAL
70 €/m ² sup. útil	50 €/m ² sup. útil

b) Promociones financiadas a 25 años.

ARRENDAMIENTO RÉGIMEN ESPECIAL	ARRENDAMIENTO RÉGIMEN GENERAL
100 €/m ² sup. útil	80 €/m ² sup. útil



- B) Los promotores de viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento de régimen especial, general y concertado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, pueden acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad.

Sección 2. Promoción autonómica de viviendas protegidas en arrendamiento con opción de compra.

Artículo 33. Características de las viviendas.

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de viviendas protegidas para su arrendamiento con opción de compra, aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas y calificadas como tales al amparo de la legislación autonómica, cuyas superficies se ajusten a los límites previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título.
2. El nivel de ingresos familiares máximos de los inquilinos a que se destinen estas viviendas no podrá exceder de 7,5 veces el IPREM.
3. La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 6 años.
4. La renta máxima anual a establecer por los arrendadores será como máximo el 5,5 por ciento de los precios máximos de venta previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título, con excepción de las viviendas del régimen especial o del programa especial para las que será del 4,5 por ciento, y deberá figurar en la Calificación Provisional de la vivienda y en el visado de los contratos de arrendamiento. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, a partir del año de la obtención de calificación definitiva de la promoción, en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 34. Opción de compra.

Las viviendas protegidas al amparo de este programa podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,4 veces el precio máximo de venta que con arreglo a su régimen hubiese tenido la vivienda en el momento de su Calificación Provisional. Se deducirá del precio de venta, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 50 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, sin actualizaciones si se ejerce dicha opción a la finalización del periodo de 6 años desde la calificación definitiva de la vivienda.

**Artículo 35. Beneficiarios de las ayudas.**

Son beneficiarios de las ayudas previstas en la presente Sección los promotores de viviendas de nueva construcción que hubieran obtenido calificación de vivienda protegida para su arrendamiento con opción de compra con arreglo a la normativa autonómica de financiación pública en materia de vivienda.

Artículo 36. Ayudas autonómicas.

1. Préstamos concertados, que se registrarán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.
2. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas al amparo del Programa regulado en esta Sección, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción pueden acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad.

Sección 3. Cláusulas contractuales en los contratos de arrendamiento.

Artículo 37. Cláusulas contractuales obligatorias.

Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción, 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.
- e) En su caso, condiciones de la oferta de venta de la vivienda, especificando los límites temporales y de precio, que deben ajustarse a la normativa existente.



CAPÍTULO III

PROGRAMA 1.3. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 38. De los regímenes de adjudicación.

Las viviendas de promoción pública de nueva construcción o las resultantes de adquisición y rehabilitación de vivienda existente ubicada en los núcleos urbanos de las poblaciones, en función de la programación que en cada momento efectúe la Consejería competente en materia de vivienda, podrán adjudicarse en régimen de:

- a) Arrendamiento.
- b) Compraventa 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 39. Características de las viviendas.

1. La superficie útil máxima de las viviendas de promoción pública de nueva construcción no podrá exceder de 90 metros cuadrados.
2. La superficie útil máxima de las viviendas de promoción pública resultantes de la adquisición y rehabilitación de viviendas al amparo del programa de cascos urbanos consolidados, no podrá exceder de los 120 metros cuadrados. Una vez rehabilitadas su superficie útil mínima no podrá ser inferior a 50 m² y deberá contar, al menos, con las siguientes dependencias: estar-comedor, cocina, dormitorio y baño completo.

El coste máximo de adquisición de las viviendas y su posterior rehabilitación por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar en más de un 20 por ciento el precio máximo que corresponda a una vivienda de protección pública de régimen general.

Artículo 40. Condiciones para su adjudicación.

1. Los ingresos familiares ponderados máximos de los demandantes de estas viviendas no podrán exceder de 2 veces el IPREM.
2. La selección de los compradores y arrendatarios de las viviendas de promoción pública se llevará a cabo de conformidad con la normativa sectorial vigente.
3. El precio de compraventa de las viviendas de promoción pública no podrá exceder de los límites prevenidos en la normativa sectorial que se halle vigente en el momento de la formalización del contrato de compraventa. 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.

Artículo 41. Ayudas autonómicas.

Los demandantes de estas viviendas que accedan a la compra de las mismas y cumplan los requisitos previstos en el artículo 10 de este Decreto podrán obtener una ayuda económica



del 20 por ciento del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de rentas devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial.

Artículo 42. Incompatibilidades.

La adquisición o adjudicación en compraventa de una vivienda de promoción pública cuya propiedad ostente la Junta de Extremadura, es incompatible con la financiación cualificada estatal y el resto de ayudas autonómicas en materia de vivienda protegida de nueva construcción previstas en el presente Decreto, salvo lo previsto en este Capítulo.

CAPÍTULO IV

PROGRAMA 1.4. AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 43. 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: el coste de las obras de rehabilitación suponga más del 80% del coste máximo de construcción previsto en el artículo 44.1.g) del presente Decreto, calculándose ambos en la forma indicada en el citado precepto; que el edificio cuente con una antigüedad mínima de quince años; y que 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 concurra una o varias de las siguientes circunstancias:
 - a) Que exista unidad de gestión de autopromociones, en parcelas semejantes y/o colindantes procedentes de un mismo origen.
 - b) Que cuenten con un mismo proyectista y/o constructor para el conjunto de las actuaciones.

Artículo 44. 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, dispongan de acceso independiente desde el exterior y 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 40% del coste de construcción previsto en la letra g) del presente apartado, porcentaje que se incrementará hasta el 50 por ciento cuando la vivienda se promueva en un suelo procedente de patrimonios públicos de suelo de titularidad municipal y hubieran sido adquiridos onerosamente por el adjudicatario.
- e) Que la superficie útil de la vivienda no exceda, con carácter general, de 90 metros cuadrados; o de 120 metros cuadrados cuando estén destinadas a familias numerosas o discapacitados con movilidad reducida permanente.
- 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. El coste de construcción estará integrado por el presupuesto de ejecución material, los gastos generales y el 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 Director General competente en materia de vivienda podrá autorizar un coste de construcción y una superficie útil superiores a las previstas en el presente artículo.

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 45. 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 10 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 se condicionará al cumplimiento de los requisitos prevenidos en las normas de desarrollo del presente Decreto.

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 98 del presente Decreto.

Artículo 46. 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 por importe de seis mil euros (6.000) destinada a financiar los gastos derivados de trámites administrativos, así como los provenientes de los honorarios devengados por 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.

Artículo 47. 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 V

PROGRAMA 1.5. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES Y OTROS COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 48. Destinatarios, condiciones y régimen de uso.

1. Los destinatarios, características y condiciones de uso y gestión de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, serán los definidos por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente.
2. También serán considerados destinatarios de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables los colectivos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 49. Ayudas autonómicas.

La ayuda autonómica a los promotores de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos adoptará la forma de subvención, de las siguientes cuantías por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos especialmente vulnerables	Alojamientos para otros colectivos específicos
CUANTÍA GENERAL (en euros por m ² de s. útil)	120	70

Estas ayudas serán compatibles con las ayudas estatales previstas con carácter específico para este tipo de actuación protegida, sin perjuicio de los límites previstos en el artículo 5 de este Decreto.

TÍTULO II

LÍNEA 2. AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDA USADA Y APOYO A LOS INQUILINOS

CAPÍTULO I

PROGRAMA 2.1. AYUDAS A LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDA USADA

Artículo 50. Viviendas objeto del programa.

1. Las viviendas susceptibles de obtener financiación autonómica como vivienda usada son las viviendas libres adquiridas a título oneroso en segunda o posterior transmisión en los



términos y condiciones previstos por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Las viviendas rurales usadas, entendiéndose por tales aquellas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados de superficie útil y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho.

d) Las viviendas libres a las que se refiere el apartado 2 c) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las características de las viviendas son las previstas en el artículo 26 de este Decreto para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general.

Artículo 51. Beneficiarios de las ayudas.

Los beneficiarios de estas ayudas deberán cumplir las condiciones de acceso a la financiación autonómica previstas en el artículo 10 del presente Decreto y, además, deberán obtener un préstamo cualificado al amparo del Plan estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente.

Artículo 52. Ayudas autonómicas.

La ayuda autonómica directa a la entrada a los adquirentes de vivienda usada adoptará la forma de subvención y tendrá los siguientes límites:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)	CUANTÍA GENERAL	FAMILIA O UNIDAD DE CONVIVENCIA DE ESPECIAL PROTECCIÓN
≤ 2,5	3.000	7.000
> 2,5 ≤ 3,5	2.000	5.000

Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente Capítulo, unidas a las ayudas estatales u otras subvenciones reguladas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrá exceder del 20 por ciento del



precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso. Cuando las ayudas tengan por beneficiarias a unidades familiares que ostenten la condición de familia numerosa dicho límite será del 22 por ciento. En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

Artículo 53. Cláusulas contractuales en los contratos de compraventa.

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa de viviendas protegidas existentes, las reguladas en las letras b), c), e) y la i) del artículo 29 del presente Decreto. 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.

CAPÍTULO II

PROGRAMA 2.2. AYUDAS A LOS INQUILINOS

Artículo 54. Condiciones de los beneficiarios.

1. Las condiciones que han de reunir los beneficiarios de este programa son las previstas en el artículo 10 del presente Decreto y en la legislación estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente.
2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos relacionados en el apartado 2 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 55. Cuantía y gestión de la ayuda autonómica.

1. La ayuda a que se refiere este Capítulo consistirá en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato.
2. La Comunidad Autónoma subvencionará el importe de ayuda correspondiente a la renta de la tercera anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que se hubiese obtenido la ayuda prevista por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente para las dos primeras anualidades y que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.
3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

TÍTULO III

LÍNEA 3. MEDIDAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I

PROGRAMA 3.1. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 56. Ámbito objetivo del programa.

1. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio aquéllas que 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.
2. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda aquéllas que 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.
3. 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 Capítulo para la actuación predominante, con excepción de las ayudas en materia de accesibilidad o adaptabilidad, que se reconocerán, en su caso, cualquiera que sea la actuación predominante.

Artículo 57. Condiciones de los edificios y viviendas.

1. Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años. No será preciso cumplir dicha condición en los supuestos siguientes:
 - a) Cuando se trate de edificios o viviendas con protección preferente.



- b) Cuando las obras de rehabilitación tengan por objeto suprimir barreras a personas con discapacidad o adecuar la vivienda o los accesos al edificio a las necesidades específicas de personas mayores de 65 años.
 - c) Cuando las obras tengan por objeto adaptar las instalaciones a normativa técnica aplicable que haya entrado en vigor con posterioridad a la terminación de la vivienda o edificio.
2. A los efectos previstos en esta norma se considera que la rehabilitación de un edificio o vivienda goza de protección preferente en los siguientes supuestos:

- a) La rehabilitación de edificios de interés histórico-cultural, hipológico 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, hipológicas y de diseño acordes con las características originales del edificio.

Estas actuaciones, con excepción de las acogidas al Programa para personas mayores, gozarán de la exención de las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y antigüedad del edificio, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar.

- 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 y viviendas en Áreas de Rehabilitación.

Tendrán la consideración de Áreas de Rehabilitación aquellas que, de conformidad con el Decreto 47/1997, de 22 de abril, se declaren como tales en virtud de convenio entre las Consejerías competentes en materia de vivienda y de patrimonio y los Ayuntamientos interesados.

La declaración de Área de Rehabilitación conforme al Decreto 47/1997 conllevará, salvo en las actuaciones acogidas al Programa para personas mayores, la exención de limitaciones existentes, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y antigüedad del edificio, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar.

- e) Las obras de accesibilidad y adaptabilidad. 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 mayores 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.

f) Las obras que tengan por objeto la reducción del consumo energético. A estos efectos se entenderán por tales las definidas en el Plan Estatal de vivienda en vigor.

3. Los edificios deberán tener al menos un 50 por cien de su superficie útil existente o resultante de las obras destinadas a uso de vivienda.

Artículo 58. Condiciones de acceso a las ayudas autonómicas.

1. Las condiciones de acceso a las ayudas reguladas en este programa son las previstas con carácter general en el artículo 10 del presente Decreto, en cuanto no resulten modificadas por los siguientes:

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 61, 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) Dedicar la vivienda o edificio a residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

c) 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 59. Límites del Presupuesto Protegido.

1. Las ayudas autonómicas y los límites máximos cuantitativos y porcentuales regulados en el presente Capítulo 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 Módulo Básico Estatal, por metro cuadrado de superficie útil, vigente al tiempo de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.
- b) La superficie útil máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de cálculo del presupuesto protegido en materia de rehabilitación será de 120 metros cuadrados por vivienda o local, en su caso. Cuando la vivienda objeto de la rehabilitación tenga un garaje y/o trastero vinculados en proyecto y registralmente, podrá computarse como máximo 25 metros cuadrados útiles al garaje y 8 al trastero.

Artículo 60. Ayudas.

1. La ayuda a las actuaciones protegidas cuya regulación se contiene en el presente Capítulo, consistirá en una subvención, que, con carácter general, se hallará aplicando el porcentaje que proceda al presupuesto protegido. Dicha subvención se ajustará a los siguientes límites:

TIPO DE ACTUACIÓN	AYUDA (Porcentaje sobre Ppto. Pgdo.)	
Sin Protección Preferente	10%	
Con Protección Preferente	Edificio Interés Histórico	30%
	Rehabilitación excepcional	30%
	Áreas Rehabilitación. Decreto 47/1997	30%
	Cubiertas y Servicios higiénicos	30%
	Accesibilidad y adaptabilidad	50%
Mejora Eficiencia energética	30%	
Adquisición	5%	

2. El derecho a la subvención para financiar la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación exigirá el cumplimiento específico de los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación protegida se realice por un promotor para uso propio.
- b) Que el precio de compraventa no exceda del precio máximo vigente para una vivienda protegida de nueva construcción del régimen general, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda, en el momento de la formalización del contrato de compraventa.
- c) Que el presupuesto de la rehabilitación no sea inferior al 40% del precio de la 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 que se contempla en este apartado es incompatible con otras ayudas autonómicas a la adquisición de vivienda y se calculará sobre un máximo de 120



metros cuadrados de superficie útil del edificio o vivienda objeto de compraventa cuando su superficie real sea superior.

3. Serán beneficiarios de las ayudas previstas en materia de rehabilitación principal de cubiertas y/o dotación de servicios higiénicos, únicamente los promotores individuales para uso propio.
4. Únicamente son compatibles entre sí, y con el resto de las subvenciones contempladas en el apartado 1 del presente artículo, las subvenciones previstas en materia de adquisición y las previstas en el artículo 93 para jóvenes.

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 1 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.

Tratándose de las ayudas autonómicas para la actuación protegida en materia de accesibilidad y adaptabilidad, 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.

5. Las ayudas autonómicas reconocidas se harán efectivas una vez se haya expedido Cédula de calificación definitiva y haya recaído resolución.

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 el 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.

**Artículo 61. Límites de las ayudas.**

1. El importe total de subvenciones estatales y autonómicas en materia de rehabilitación aislada no podrá exceder del 40% del presupuesto protegido. Se exceptúa de dicha limitación las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.

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.

2. El límite máximo cuantitativo de las ayudas autonómicas reguladas en el presente Capítulo, 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 vivienda	12.000 €
Rehabilitación de edificio una sola vivienda	16.000 €
Rehabilitación de elementos comunes en edificios	7.000 € por vivienda

De estos límites se exceptúan las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.

Si el importe total de las ayudas superara el límite máximo cuantitativo regulado en este apartado, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

CAPÍTULO II**PROGRAMA 3.2. ADQUISICIÓN PRIVADA Y REHABILITACIÓN
EN CASCOS URBANOS CONSOLIDADOS****Artículo 62. Objeto del programa.**

1. El programa de adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en actuaciones de recuperación de núcleos urbanos mediante intervenciones de rehabilitación de sus edificios, con el objeto de destinar las viviendas resultantes a venta o arrendamiento.
2. En particular podrán obtener la financiación establecida en este Decreto las siguientes actuaciones:
 - a) La adquisición de edificios o viviendas en los núcleos urbanos de las poblaciones para su inmediata rehabilitación, con el objeto poner en venta o arrendamiento las viviendas resultantes en promociones no inferiores a dos viviendas.
 - b) Las actuaciones se desarrollarán en municipios de menos de 10.000 habitantes. Excepcionalmente podrán desarrollarse en municipios con mayor población, previa resolución motivada de la Dirección General en materia de vivienda.

Artículo 63. Condiciones de los edificios y viviendas resultantes.

1. Las viviendas rehabilitadas deberán obtener calificación de vivienda protegida de nueva construcción para venta o arrendamiento del programa correspondiente, sometiéndose al régimen establecido para estas viviendas en cada caso en los Capítulos 1 y 2 del Título I.



En todo caso la calificación como vivienda protegida deberá comprender al menos el 60 por ciento de las viviendas resultantes de la rehabilitación.

2. Los límites de superficies mínimas y máximas de las viviendas resultantes de la rehabilitación, sus precios máximos de venta o renta y los requisitos a cumplir por los demandantes de las mismas serán los previstos en los Capítulos I y II del Título I para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta o arrendamiento.

Artículo 64. Destinatarios de las ayudas.

Los destinatarios de las ayudas de este programa serán las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen como promotores de estas actuaciones de conformidad con la definición contenida en el apartado 4 del artículo 4 del presente Decreto, que obtengan calificación protegida de la actuación con arreglo a las condiciones establecidas en este Capítulo.

Artículo 65. Ayudas.

1. Los promotores de vivienda rehabilitadas con destino a venta o renta podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

SUP. ÚTIL DE LA VIVIENDA RESULTANTE DE LA REHABILITACIÓN	SUBVENCIÓN POR ADQUISICIÓN
> 30 ≤ 60 metros cuadrados	5.000 € por vivienda
> 60 ≤ 120 metros cuadrados	7.000 € por vivienda

Estas ayudas en ningún caso podrán superar el 60 por ciento del precio de adquisición del inmueble a rehabilitar.

2. La subvención se reconocerá con la acreditación de compra del inmueble y el compromiso de iniciar las obras de rehabilitación en un plazo de 1 año. El abono de la subvención se condicionará a la obtención de calificación provisional de la actuación protegida que corresponda para el proyecto de rehabilitación de las viviendas.
3. Estas ayudas son compatibles con la financiación contemplada en el Plan Estatal de Vivienda vigente para las viviendas protegidas de nueva construcción para venta y renta y con aquellas que puedan percibir los compradores o inquilinos de las viviendas rehabilitadas.

CAPÍTULO III

PROGRAMA 3.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 66. Objeto del programa.

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones sobre tejidos residenciales en el medio rural y urbano, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas e intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.



2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:
 - a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
 - b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
 - c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Artículo 67. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.

Las Áreas de Rehabilitación Integral habrán de ser declaradas por la Comunidad Autónoma de Extremadura en los términos y condiciones establecidos en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Artículo 68. Condiciones de los beneficiarios.

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.
2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas autonómicas no podrán exceder de 4,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Artículo 69. Ayudas autonómicas.

1. Las ayudas autonómicas de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.
2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados por vivienda.
3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes con el Ministerio competente en materia de vivienda en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, tal y como determina el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación vigente.
4. La ayuda autonómica consistirá en una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 25 por ciento del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.000 euros.

Estas ayudas son compatibles con aquellas que pueda reconocer la Administración del Estado, los Ayuntamientos u otros organismos públicos para el mismo objeto.



CAPÍTULO IV

PROGRAMA 3.4. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 70. Objeto del programa.

1. El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos.
2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:
 - a) La demolición de las edificaciones existentes.
 - b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
 - c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

Artículo 71. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana.

Las Áreas de Renovación Urbana habrán de ser declaradas por la Comunidad Autónoma de Extremadura en los términos y condiciones establecidos en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Artículo 72. Condiciones de los beneficiarios.

Los promotores de la actuación deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 73. Ayudas autonómicas.

1. Las ayudas autonómicas de las actuaciones protegidas en ARUS consistirán en subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.
2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados, con carácter general, y hasta 120 cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, o destinadas exclusivamente a familias numerosas. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.
3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de Renovación Urbana.



4. La ayuda autonómica consistirá en una subvención que se calculará aplicando un porcentaje al presupuesto protegido, que podrá ser de las siguientes cuantías:
- a) Una subvención por un importe máximo del 30% del presupuesto protegido o del coste de ejecución de las viviendas renovadas, siempre que no exceda de una cuantía máxima media por vivienda preexistente de 12.000 euros.
 - b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU, por un importe máximo del 15 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 15 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

Estas ayudas son compatibles con aquellas que pueda reconocer la Administración del Estado, los Ayuntamientos u otros organismos públicos para el mismo objeto.

Artículo 74. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán los establecidos en este Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

CAPÍTULO V

PROGRAMA 3.5. REHABILITACIÓN PARA PERSONAS MAYORES

Artículo 75. Ámbito objetivo del programa.

1. El programa de rehabilitación para personas mayores comprende dos modalidades de actuación protegida:
 - a) General.
 - b) Accesibilidad, que será de aplicación en aquellos casos en que el presupuesto protegido parcial de las obras de accesibilidad o adaptabilidad excedan del 50 por ciento del presupuesto protegido total.
2. En este programa se protegerán aquellas actuaciones en materia de rehabilitación de edificio que 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) Condiciones de salubridad.
 - d) Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
 - e) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
 - f) Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.
3. En este programa se protegerán aquellas actuaciones en materia de rehabilitación de vivienda que tengan por objeto:
 - a) Dotar a esta de servicio higiénico, por carecer del mismo.
 - b) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
 - c) Mejora de la eficiencia energética.

**Artículo 76. Condiciones de los edificios y viviendas.**

Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años.

Artículo 77. Condiciones de los beneficiarios.

Podrán 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, siempre que cumplan las condiciones de acceso a las ayudas previstas con carácter general en el artículo 10 del presente Decreto, en cuanto no resulten modificadas por los siguientes:

- a) Que el solicitante tenga la condición de mayor y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2 veces el IPREM, en la actuación protegida general, y de límite 1,2 veces el IPREM en la actuación protegida de accesibilidad para mayores.
- 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 o bien de un derecho real de usufructo que recaiga sobre la misma y lo haya sido en los últimos cinco años a contar desde la solicitud.

Artículo 78. Límites del Presupuesto Protegido.

Al Presupuesto Protegido de las actuaciones de rehabilitación financiadas al amparo del presente programa le serán de aplicación las limitaciones previstas en el artículo 59 del presente Decreto.

Artículo 79. Ayudas autonómicas.

Las ayudas a la actuación protegida del Programa de Rehabilitación para personas Mayores, adoptarán la forma de subvenciones, que se ajustarán a los siguientes límites y modalidades:

- a) En el caso de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, la ayuda consistirá en una subvención autonómica del 75% del presupuesto protegido, sin que en ningún caso pueda exceder del importe de 9.000 € por vivienda en la actuación general y de 12.000 € por vivienda en la actuación de accesibilidad. 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.
- b) Cuando se trate de rehabilitación de edificio, la ayuda consistirá en adionar a las ayudas estatales y autonómicas que en cada caso correspondan de conformidad con el Capítulo I del presente Título, una subvención autonómica cuyo importe ascenderá a la cuantía necesaria y suficiente para alcanzar la financiación pública del 75% del presupuesto protegido que corresponda al beneficiario por su cuota de participación del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, sin que en ningún caso pueda exceder del importe de 9.000 € por vivienda en la actuación general y de 12.000 € por vivienda en la



actuación de accesibilidad. Esta subvención será incompatible con las ayudas en materia de accesibilidad reguladas en el Capítulo I del presente Decreto.

- c) Las dos modalidades de actuación protegida del Programa de rehabilitación para personas mayores comprenderán una ayuda económica directa que adoptará la forma de subvención por importe de hasta novecientos euros (900), destinada a financiar los gastos acreditados que se hubieren derivado de los honorarios profesionales devengados por la redacción de proyecto o de la memoria habilitante, según los casos.

CAPÍTULO VI

PROGRAMA 3.6. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Artículo 80. Objeto del programa.

1. El programa de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan a través de convenios de colaboración con Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, para la recuperación de barriadas o promociones públicas de viviendas de propiedad municipal, mediante intervenciones de rehabilitación de sus edificios y viviendas.
2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las actuaciones previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 56.

Artículo 81. Destinatarios de las viviendas.

Los destinatarios de estas viviendas deberán tener unos ingresos familiares ponderados que no exceden de 2,5 veces el IPREM, teniendo carácter preferente aquellos colectivos señalados en el apartado 2 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 82. Condiciones de las viviendas.

1. Las viviendas deberán destinarse a arrendamiento durante un periodo mínimo de cinco años a partir de la calificación definitiva de la actuación protegida.
2. Sólo podrán acogerse a la financiación prevista en este Decreto, las viviendas protegidas de promoción pública que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas y una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados.
3. Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años.

Artículo 83. Convocatoria.

La Consejería competente en materia de vivienda mediante Orden dispondrá la apertura de un plazo para que los Ayuntamientos propietarios de viviendas de promoción pública soliciten el acogimiento a este programa.

Artículo 84. Ayudas.

1. El presupuesto protegido de la actuación estará sujeto a los límites previstos en el artículo 59 del presente Decreto.



2. La ayuda a las actuaciones protegidas cuya regulación se contiene en el presente Capítulo, consistirá en una subvención, que podrá llegar hasta el 40 por ciento del presupuesto protegido de la actuación y con un límite cuantitativo máximo de 12.000 euros por vivienda.

TÍTULO IV

LÍNEA 4. ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA:

PROGRAMA 4.1. AYUDAS A LA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

Artículo 85. Objeto del programa.

El programa de adquisición y urbanización de suelo recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en actuaciones de generación de suelo apto para la inmediata edificación de vivienda protegida, mediante intervenciones que faciliten el acceso de los promotores a la propiedad de suelo, así como para la urbanización de los mismos.

Artículo 86. Condiciones de las actuaciones protegidas.

1. El porcentaje mínimo de edificabilidad residencial de la unidad de actuación que debe destinarse a vivienda protegida será al menos del 60 por ciento.
2. La unidad de actuación de urbanización contendrá al menos un 40 por ciento de viviendas de protección oficial de régimen especial y/o general en venta o arrendamiento.

Artículo 87. Requisitos para acceder a la financiación.

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.
 - b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.
 - c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.
 - d) Para acceder a la financiación autonómica para la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, esta deberá producirse dentro del año inmediatamente anterior a la fecha de presentación de las ayudas o con posterioridad a ésta.



2. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención de préstamo convenido o concertado correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales o autonómicos anteriores.
3. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 88. Ayudas autonómicas.

Las ayudas autonómicas en materia de suelo consistirán en subvenciones a promotores para la adquisición y urbanización de suelo con destino a la edificación de vivienda protegida, cuyas cuantías serán las siguientes:

PROMOCIONES CON UN 90% DE VIVIENDA PROTEGIDA	
> 50 por ciento de Vdas. de Régimen Especial o renta	1.000 euros por vivienda
En el resto de casos	500 euros por vivienda
Con adquisición onerosa de suelo	200 euros adicionales por vivienda en los dos casos anteriores

Esta ayuda será compatible con otras ayudas que para el mismo objeto pueda contemplar el Plan Estatal de Vivienda.

TÍTULO V

LÍNEA 5. ACCESO A LA VIVIENDA DE JÓVENES: PROGRAMA 5.1. VIVIENDA JOVEN

CAPÍTULO I

APOYO AL ALQUILER JOVEN

Artículo 89. Subvenciones a la promoción de viviendas en alquiler para jóvenes.

1. Aquellos promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento, cuya regulación se contiene en la Sección 1 del Capítulo II del Título I del presente Decreto, que vinculen las viviendas objeto de su promoción con destino exclusivo para jóvenes, tendrán las siguientes subvenciones:
 - a) Cuando la promoción haya obtenido financiación cualificada con préstamos a 10 años la subvención autonómica en función del régimen de la vivienda será la siguiente:



	RÉGIMEN ESPECIAL	RÉGIMEN GENERAL
Cuantía general (euros/m ² s. útil)	100	70

b) Cuando la promoción haya obtenido financiación cualificada con préstamos a 25 años la subvención autonómica en función del régimen de la vivienda será la siguiente:

	RÉGIMEN ESPECIAL	RÉGIMEN GENERAL
Cuantía general (euros/m ² s. útil)	150	120

- La superficie máxima computable al objeto de calcular las subvenciones previstas en los apartados anteriores no podrá exceder de 70 metros cuadrados.
- La vinculación de destino a jóvenes se hará constar expresamente en la declaración de obra nueva, 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. Se mantendrá durante todo el régimen de sujeción de la vivienda al régimen de arrendamiento.
- Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el Plan Estatal de Vivienda vigente.

Artículo 90. Subvenciones a los inquilinos jóvenes.

La ayuda a cargo de la Comunidad Autónoma prevista en el artículo 55 del presente Decreto para los beneficiarios del programa de ayuda a los inquilinos se hará extensible a la cuarta anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento cuando este tenga por arrendatario a un joven.

CAPÍTULO II

AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDA

Artículo 91. Subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección pública de régimen especial, general y vivienda usada.

- Las subvenciones previstas en el artículo 28.2 para los demandantes de viviendas protegidas de régimen especial y general, y las previstas en el artículo 52 para los demandantes de viviendas usadas, cuando los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio tengan la consideración de jóvenes se sustituirán por las siguientes:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (en n.º veces IPREM)	Cuantía General	Familia o unidad de convivencia de especial protección
≤ 2,5	4.000	7.000
> 2,5 ≤ 3,5	3.000	5.000



2. Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente artículo, unidas a las ayudas estatales previstas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrá exceder del 22 por ciento tratándose de demandantes que reúnan la condición de joven. En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

Artículo 92. Ayudas a la adquisición de viviendas de promoción pública.

La ayuda a cargo de la Comunidad Autónoma prevista en el artículo 41 del presente Decreto para los beneficiarios del programa de ayuda a la adquisición de viviendas de promoción pública, será del 25 por ciento del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de rentas devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial, cuando aquellos reúnan la consideración de joven.

CAPÍTULO III

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 93. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Las subvenciones previstas en el artículo 60 del presente Decreto se incrementarán en un 7 por ciento del presupuesto protegido cuando el promotor tenga la consideración de joven.

Artículo 94. Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados.

1. Las ayudas previstas en el artículo 65 del presente Decreto para promotores de viviendas rehabilitadas con destino a venta o renta en cascos urbanos consolidados, que vinculen las viviendas objeto de su promoción con destino exclusivo para jóvenes, se sustituirán por las siguientes:

Sup. útil de la vivienda resultante de la rehabilitación	Subvención por adquisición
> 30 ≤ 60 metros cuadrados	6.000 € por vivienda
> 60 ≤ 120 metros cuadrados	8.000 € por vivienda

2. La vinculación de destino a jóvenes se hará constar expresamente en la declaración de obra nueva, 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. Se mantendrá durante todo el régimen de sujeción de la vivienda al régimen de arrendamiento.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES COMUNES DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTO PARA RECONOCER EL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 95. 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 cuando concurren las siguientes condiciones:
 - a) Cuatro meses a contar desde la formalización del contrato privado de compraventa o del documento de adjudicación en los procedimientos de reconocimiento del derecho de acceso a la propiedad y ayudas, en su caso, de las viviendas protegidas de nueva construcción, así como en posprocedimientos de reconocimiento de ayudas a los adquirentes de vivienda usada.
 - b) Tres meses a contar desde la inscripción de su título de dominio en el Registro de la Propiedad en los procedimientos de 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 de las viviendas del Programa Especial.
 - c) Que las obras objeto de la actuación se encuentren iniciadas en las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.
 - d) Que las obras objeto de la actuación se encuentren iniciadas o el proyecto redactado en las actuaciones protegidas en materia de autopromoción.
 - e) Que no haya sido solicitada la calificación definitiva y las ayudas por parte de los promotores en los procedimientos de calificación definitiva y ayudas para viviendas de nueva construcción para venta, arrendamiento o alojamientos colectivos en el plazo de 30 meses, más la prórroga que, en su caso, se conceda al efecto, contados a partir del día siguiente a la notificación de la calificación provisional. Cuando la promoción se realice por fases dicho plazo será de treinta meses para la primera y de 24 para la segunda y sucesivas, más las prórrogas que puedan concederse al efecto.
 - f) Seis meses a contar desde la formalización del contrato privado de arrendamiento en los procedimientos de ayudas a los inquilinos. Se exceptuarán de esta regla los procedimientos de resolución de ayudas a los inquilinos que tengan solicitada o reconocida la financiación estatal a la fecha de entrada en vigor de la presente norma, para los que dicho plazo será de 24 meses a contar desde la formalización del contrato privado de arrendamiento.
- 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, así como datos referentes la identidad de los interesados y empadronamiento de los mismos, 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 96. De la tramitación y resolución del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
2. La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda y a las de la Dirección General de Planes Especiales de Vivienda, según los casos, según lo dispuesto en el artículo 3 del presente Decreto. La competencia para resolver corresponde al titular de dichos Centros Directivos.
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. Las ayudas autonómicas y estatales que, en su caso, hubieran sido reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el interesado, salvo que en el plazo de 15 días a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara escrito de renuncia expresa a aquellas.

Artículo 97. 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, salvo los exigidos para acceder a la propiedad y a las ayudas de la vivienda protegida acogida al Plan Especial que fuera objeto de sorteo público y ante notario, que deberán cumplirse a la fecha en que se produzca el llamamiento como comprador provisional.

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

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR LA PÉRDIDA DEL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 98. 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 Consejería competente en materia de vivienda, o por terceros cesionarios, del derecho real de tanteo sobre viviendas protegidas.
 - d) Alteración no autorizada de las calidades o características técnicas reflejadas en el proyecto de vivienda protegida autopromovida.
 - e) Fraude de ley en la presentación de la solicitud, cuando así se deduzca del expediente.
 - f) Las causas de reintegro previstas en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
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 99. 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.

Disposición adicional primera. Precios de vivienda autopromovida.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 11 de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, los precios de venta o adjudicación de la vivienda autopromovida serán los previstos para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general.

Disposición adicional segunda. Precios de vivienda protegida de regímenes anteriores.

1. 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.
2. Los precios máximos de venta, en segunda o ulterior transmisión, de las viviendas protegidas con arreglo a planes anteriores de vivienda, 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. Si dicho precio es inferior al obtenido de conformidad con el apartado anterior, será de aplicación lo dispuesto en aquél.
 - 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.

3. 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.
4. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciera a Precio Básico Nacional, se entenderá hecha al Módulo Básico Estatal, para los cálculos en ejercicios en el que esté en vigor este último.

Disposición adicional tercera. Cupo de financiación autonómica a las actuaciones protegidas.

El Consejero competente en materia de vivienda podrá establecer mediante resolución cupos máximos de financiación autonómica de actuaciones protegidas conforme al presente Decreto.

Disposición adicional cuarta. 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

Disposición adicional quinta. Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

1. Constituirá el órgano de seguimiento del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 y estará constituido por representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del titular de la consejería competente en materia de vivienda.
2. Su composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.
3. El Observatorio de la Vivienda y Suelo de Extremadura coadyuvará como instrumento al servicio del Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, para un adecuado conocimiento actualizado de los precios, la ocupación, la construcción y la rehabilitación de viviendas, del mercado de vivienda usada y de alquiler, la evolución del sector inmobiliario y cuantos datos de carácter socioeconómico sean adecuados para la toma de decisiones en el marco del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura.

***Disposición adicional sexta. Expedientes de construcción.***

1. El expediente para la protección de las viviendas de nueva construcción podrá comprender diversas modalidades de vivienda protegida, tanto de financiación autonómica como estatal. A cuyo efecto un mismo proyecto de edificación podrá servir de base a distintas cédulas de calificación provisional, en función del régimen de las viviendas que comprenda el mismo. Mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán establecerse límites a la coexistencia de distintos regímenes dentro de un mismo edificio.
2. Una vez calificado provisionalmente un expediente de construcción podrá solicitarse la modificación del mismo para alterar, total o parcialmente, el régimen o destino de las viviendas protegidas, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros y se reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad, establecidas por la normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.
3. Podrá otorgarse calificación provisional de vivienda de protección pública a aquellos proyectos de edificación cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas siempre que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad, establecidas por la normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.

Disposición transitoria primera. Ámbito temporal de aplicación a Viviendas protegidas de nueva construcción.

1. La presente norma será de aplicación a los procedimientos de calificación, visado de contratos y ayudas de viviendas protegidas de nueva construcción, de promociones cuya solicitud de calificación provisional se presenten a partir de la entrada en vigor de la presente norma.
2. Las actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción calificadas provisionalmente conforme a la normativa anterior a este Decreto, se registrarán por la normativa en base a la cual obtuvieron la calificación provisional en todos los trámites de calificación definitiva, visados de contratos, reconocimiento de ayudas y pretensiones accesorias.
3. Las actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción que tuvieran presentada solicitud de calificación provisional conforme a la normativa anterior a este Decreto y que no hubiesen sido resueltas a su entrada en vigor podrán solicitar acogerse a las medidas contempladas en el mismo dentro de los 15 días siguientes a su entrada en vigor.
4. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores las ayudas destinadas a financiar los gastos de gestión y los honorarios profesionales que se devengan por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad de las viviendas del Programa Especial y los visados de vivienda Media, cuando dichas viviendas estén adscritas a Planes Especiales de Vivienda, para los que regirá la presente norma cuando las solicitudes de ayudas o de visado de contrato se presenten a partir de su entrada en vigor.



5. No obstante lo señalado en el apartado segundo de esta disposición, las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo concertado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, podrán acogerse al mismo durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia.

Disposición transitoria segunda. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a adquirentes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos.

1. La presente norma será de aplicación a los procedimientos de resolución de ayudas a adquirentes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos cuya solicitud se presente a partir de la entrada en vigor de la misma.
2. Asimismo también será de aplicación a los procedimientos de resolución de ayudas a los inquilinos que tengan reconocida la financiación estatal a la fecha de entrada en vigor de la presente norma.

Disposición transitoria tercera. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la rehabilitación y renovación urbana.

1. La presente norma será de aplicación a las solicitudes de calificación provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación presentadas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente norma.
2. Los procedimientos de calificación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación aislada de edificios y viviendas y rehabilitación para personas mayores ya iniciados que no hubieran obtenido la calificación provisional a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto podrán solicitar acogerse a las medidas contempladas en el mismo dentro del mes siguiente a su entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo.

1. La presente norma será de aplicación a las solicitudes de ayudas a la adquisición y urbanización de suelo presentadas con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.
2. Asimismo será de aplicación a los procedimientos de calificación de actuación protegida en materia de suelo ya iniciados y que no hubieran obtenido la calificación provisional a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, siempre y cuando no hubiesen obtenido financiación pública estatal mediante el acuerdo adoptado al respecto en la Comisión bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Suelo correspondiente.

Disposición transitoria quinta. Ámbito temporal de aplicación de la descalificación de viviendas.

Las solicitudes de descalificación de las viviendas protegidas, independientemente del régimen al que se encontrasen sujetas las viviendas objeto de las mismas, se regirán por lo



dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 de la presente norma cuando se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición transitoria sexta. Registros de demandantes.

Los Registros públicos de demandantes a los que se refiere el artículo 13 del presente Decreto deberán estar en funcionamiento el 28 de diciembre de 2009. A estos efectos su creación y funcionamiento se regulará mediante Orden del Consejero de Fomento. En tanto no transcurra este plazo, la condición general señalada en la letra c) del apartado 1 del artículo 9 de este Decreto no será exigible a los demandantes de vivienda.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

Expresamente quedan derogados el Decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, así como el Decreto 33/2007, de 13 de marzo; el Decreto 308/2007, de 15 de octubre; el Decreto 338/2007, de 18 de diciembre y el Decreto 16/2009, de 30 de enero, por el que se modifica el Decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, 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. Entrada en vigor.

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

Mérida, a 21 de mayo de 2009.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ