

Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Extremadura

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José M^a Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 4 de marzo de 2024



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

BOE

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (PDF): 007-16-175-8

NIPO (Papel): 007-16-174-2

NIPO (ePUB): 007-16-176-3

ISBN: 978-84-340-2351-2

Depósito Legal: M-36782-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor	1
------------------------------	---

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura	9
§ 3. Decreto 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable	72
§ 4. Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura	80
§ 5. Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda	84
§ 6. Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura	88
§ 7. Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura	110
§ 8. Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas	117
§ 9. Orden de 5 de junio de 2013, por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura	125
§ 10. Orden de 18 de mayo de 2022 por la que se modifican los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	130

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 11. Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social. [Inclusión parcial]	133
§ 12. Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura. [Inclusión parcial]	146
§ 13. Orden de 30 de junio de 2020 que aprueba las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021	155
§ 14. Orden de 13 de septiembre de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura	200

§ 15. Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	248
§ 16. Orden de 25 de febrero de 2019 por la que se modifica la zonificación a efectos del establecimiento de los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, establecidas en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	304

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 17. Decreto 67/1985, de 26 de noviembre, sobre regulación de la constitución de las fianzas de arrendamientos y suministros	306
§ 18. Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura	310

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 19. Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio. [Inclusión parcial]	317
§ 20. Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas	353
§ 21. Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la memoria habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura	367
§ 22. Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura	372
§ 23. Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura	395

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 24. Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]	425
---	-----

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 25. Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura. [Inclusión parcial]	448
§ 26. Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura	465

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 27. Ley 9/2018, de 30 de octubre, de sociedades cooperativas de Extremadura	488
---	-----

SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 28. Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la vivienda, el Urbanismo y el Territorio	599
§ 29. Decreto 40/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura"	609

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor	1
------------------------------	---

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura	9
<i>Preámbulo</i>	9
TÍTULO I. Disposiciones generales, principios rectores y ámbito de aplicación	18
TÍTULO II. Ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación	23
TÍTULO III. Intervención de la Administración en materia de vivienda y calidad en la edificación	26
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	26
CAPÍTULO II. Garantías y fianzas en la edificación	27
CAPÍTULO III. Patrimonio público del suelo	28
CAPÍTULO IV. Garantías jurídicas para el uso habitacional adecuado de la vivienda	28
CAPÍTULO IV bis. Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores	29
CAPÍTULO V. Potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública	30
CAPÍTULO VI. Control de la vivienda protegida	31
Sección 1. ^a Tipologías de vivienda	31
Sección 2. ^a De las limitaciones	31
Sección 3. ^a Los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas protegidas	33
TÍTULO IV. Protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda	34
CAPÍTULO I. Información de la oferta, promoción y publicidad	34
CAPÍTULO II. Requisitos previos a la venta de viviendas	36
CAPÍTULO III. Requisitos para el arrendamiento de viviendas	37
CAPÍTULO IV. El Libro del Edificio	38
CAPÍTULO V. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios	39
TÍTULO V. El fomento público de la vivienda y de la calidad en la edificación	40
CAPÍTULO I. Fomento público de la vivienda	40
Sección 1. ^a Promoción pública de suelo	41
Sección 2. ^a Promoción pública de viviendas	41
CAPÍTULO I bis. Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura	42
CAPÍTULO II. Medidas de fomento de la calidad en la edificación	44
Sección 1. ^a Calidad en la edificación	44
Sección 2. ^a Medidas de difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura	46
CAPÍTULO III. Declaración de interés social	47
TÍTULO VI. Enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura	47
TÍTULO VII. El proceso de la edificación	50
CAPÍTULO I. Las fases en el desarrollo del proceso de edificación	50
CAPÍTULO II. Requisitos básicos de la edificación	51
TÍTULO VIII. Régimen sancionador	53
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	53
CAPÍTULO II. Infracciones	53
CAPÍTULO III. Infracciones en las viviendas protegidas	55
CAPÍTULO IV. Sanciones	56
CAPÍTULO V. El procedimiento sancionador	58
CAPÍTULO VI. Prescripción	58
TÍTULO IX. Órganos de participación en materia de vivienda	59
CAPÍTULO I. La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura	59
CAPÍTULO II. El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura	59

TÍTULO X. Situaciones de emergencia social de vivienda	61
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	61
CAPÍTULO II. Medidas de Intervención, intermediación y otras medidas	62
CAPÍTULO II bis. Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo	65
CAPÍTULO III. Régimen sancionador	67
<i>Disposiciones adicionales</i>	68
<i>Disposiciones transitorias</i>	70
<i>Disposiciones derogatorias</i>	70
<i>Disposiciones finales</i>	71
§ 3. Decreto 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable.	72
<i>Preámbulo</i>	72
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	73
CAPÍTULO II. VIVIENDA PROTEGIDA AMPLIABLE	74
Sección 1.ª Concepto y régimen jurídico.	74
Sección 2.ª Características	74
Sección 3.ª Promoción	75
CAPÍTULO III. VIVIENDA PROTEGIDA AUTOPROMOVIDA AMPLIABLE.	76
Sección 1.ª Concepto y régimen jurídico.	76
Sección 2.ª Características	76
Sección 3.ª Autopromoción	77
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	77
<i>Disposiciones adicionales</i>	78
<i>Disposiciones finales</i>	78
§ 4. Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura.	80
<i>Preámbulo</i>	80
<i>Artículos</i>	81
<i>Disposiciones adicionales</i>	83
<i>Disposiciones finales</i>	83
§ 5. Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda	84
<i>Preámbulo</i>	84
<i>Artículos</i>	84
<i>Disposiciones finales</i>	87
§ 6. Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	88
<i>Preámbulo</i>	88
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	89
CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones de acceso que han de cumplir los solicitantes de vivienda de promoción pública.	92
CAPÍTULO TERCERO. Procedimiento de adjudicación.	94
Sección 1.ª Adjudicación por sorteo	96
Sección 2.ª Adjudicación por valoración	96
Sección 3.ª Adjudicación directa.	98
CAPÍTULO CUARTO. Efectos de la adjudicación.	98
CAPÍTULO QUINTO. Pérdida del derecho a la adjudicación.	99
<i>Disposiciones adicionales</i>	100
<i>Disposiciones transitorias</i>	100
<i>Disposiciones derogatorias</i>	100
<i>Disposiciones finales</i>	101
ANEXO I	101
ANEXO II	104
ANEXO III	106

§ 7. Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura	110
<i>Preámbulo</i>	110
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	111
CAPÍTULO SEGUNDO. Requisitos que han de cumplir los solicitantes de vivienda	111
CAPÍTULO TERCERO. Procedimiento de adjudicación	112
CAPÍTULO CUARTO. Efectos de la adjudicación	113
<i>Disposiciones finales</i>	114
ANEXO	115
§ 8. Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas	117
<i>Preámbulo</i>	117
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	119
CAPÍTULO II. Procedimientos administrativos	119
Sección 1. ^a Normas comunes	119
Sección 2. ^a Procedimiento de autorización para disponer de viviendas protegidas	121
Sección 3. ^a Procedimiento de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes	122
Sección 4. ^a Procedimiento de informe de precio máximo de venta o arrendamiento de viviendas protegidas	123
<i>Disposiciones adicionales</i>	124
<i>Disposiciones transitorias</i>	124
<i>Disposiciones finales</i>	124
§ 9. Orden de 5 de junio de 2013, por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura	125
<i>Preámbulo</i>	125
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	126
CAPÍTULO II. De la habilitación	127
CAPÍTULO III. De los derechos y obligaciones	128
<i>Disposiciones adicionales</i>	129
<i>Disposiciones finales</i>	129
§ 10. Orden de 18 de mayo de 2022 por la que se modifican los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	130
<i>Preámbulo</i>	130
<i>Artículos</i>	131
<i>Disposiciones transitorias</i>	132
<i>Disposiciones finales</i>	132

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 11. Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social. [Inclusión parcial]	133
<i>Preámbulo</i>	133
TÍTULO I. Disposiciones generales	138
TÍTULO II. Universalización de la atención sanitaria en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura	139
TÍTULO III. Medidas para el fomento de la inclusión social	139
TÍTULO IV. Contingencias	139
TÍTULO V. Mínimos vitales	141
TÍTULO VI. Medidas de acceso a las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de mediación e intermediación hipotecaria	142
<i>Disposiciones adicionales</i>	144

<i>Disposiciones transitorias</i>	145
<i>Disposiciones finales</i>	145
§ 12. Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura. [Inclusión parcial]	146
<i>Preámbulo</i>	146
<i>Artículos</i>	150
<i>Disposiciones adicionales</i>	151
<i>Disposiciones transitorias</i>	152
<i>Disposiciones finales</i>	152
§ 13. Orden de 30 de junio de 2020 que aprueba las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021	155
<i>Preámbulo</i>	155
CAPÍTULO I. Disposiciones Comunes	156
CAPÍTULO II. Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable	165
CAPÍTULO III. Programa de ayuda directa a la entrada	169
CAPÍTULO IV. Programa de fomento de obras en vivienda existente	173
CAPÍTULO V. Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE)	180
CAPÍTULO VI. Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas	187
CAPÍTULO VII. Programa de ayudas al promotor de vivienda protegida de nueva construcción	193
<i>Disposiciones adicionales</i>	195
<i>Disposiciones transitorias</i>	195
<i>Disposiciones derogatorias</i>	195
<i>Disposiciones finales</i>	195
ANEXO TÉCNICO I. ELEMENTOS DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA	196
ANEXO TÉCNICO II. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS MEJORAS ENERGÉTICAS SUBVENCIONADAS	197
ANEXO III.: PLACAS DE PUBLICIDAD en Programa de fomento de obras en vivienda existente y en el Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas	198
ANEXO IV.: PLACAS DE PUBLICIDAD EN EL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LA VIVIENDA EXISTENTE (PEEVE)	198
§ 14. Orden de 13 de septiembre de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	200
<i>Preámbulo</i>	200
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales	202
CAPÍTULO II. Programa de ayuda al alquiler de vivienda	211
CAPÍTULO III. Línea específica del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables	216
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida	222
CAPÍTULO V. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico	227
Sección 1.ª Ayuda a los jóvenes para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda habitual y permanente	227
Sección 2.ª Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño	233
CAPÍTULO VI. Programa de la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas	238
<i>Disposiciones derogatorias</i>	246
<i>Disposiciones finales</i>	246
§ 15. Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	248
<i>Preámbulo</i>	248
TÍTULO I. Disposiciones generales	251
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y programas del Plan	251
CAPÍTULO II. Normas comunes	252
TÍTULO II. Bases reguladoras de las subvenciones	253
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	253
CAPÍTULO II. Programa de vivienda protegida autopromovida	259
CAPÍTULO III. Programa de ayuda directa a la entrada	262

CAPÍTULO IV. Programa de Rehabilitación de viviendas	264
CAPÍTULO IV BIS. Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE)	270
CAPÍTULO V. Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva	275
CAPÍTULO VI. Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de las viviendas	276
CAPÍTULO VII. Programa de fomento a la obtención del informe de evaluación de los edificios	277
CAPÍTULO VIII. Programa de fomento del Alquiler de viviendas	278
CAPÍTULO IX. Programa de regeneración y renovación urbana	279
TÍTULO III. Régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda	280
CAPÍTULO I. De las actuaciones protegidas y régimen de protección	280
CAPÍTULO II. Características de las actuaciones protegidas de nueva construcción	284
CAPÍTULO III. Procedimientos de visado y de calificación de actuaciones protegidas	286
Sección 1. Disposiciones comunes	286
Sección 2. Calificación de vivienda protegida de nueva construcción	286
Subsección 1. Promoción privada con destino compraventa o arrendamiento	286
Subsección 2. Vivienda protegida autopromovida	288
Subsección 3. Normas comunes	289
Sección 3. Visado de documentos contractuales	292
Subsección 1. Visado de contratos de compraventa y títulos de adjudicación, en primera y sucesivas transmisiones, de las viviendas protegidas de nueva construcción	292
Subsección 2. Visados de contratos de arrendamiento	293
Disposiciones adicionales	294
Disposiciones transitorias	297
Disposiciones derogatorias	298
Disposiciones finales	298
ANEXO. Glosario de conceptos utilizados en este decreto	298
ANEXO TÉCNICO I.: Elementos de la envolvente térmica	300
ANEXO TÉCNICO II.: Justificación técnica de las mejoras energéticas subvencionadas justificación medidas de mejora:	301
§ 16. Orden de 25 de febrero de 2019 por la que se modifica la zonificación a efectos del establecimiento de los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, establecidas en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia	304
<i>Preámbulo</i>	304
<i>Artículos</i>	305
<i>Disposiciones adicionales</i>	305
<i>Disposiciones transitorias</i>	305
<i>Disposiciones finales</i>	305

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 17. Decreto 67/1985, de 26 de noviembre, sobre regulación de la constitución de las fianzas de arrendamientos y suministros	306
<i>Preámbulo</i>	306
<i>Artículos</i>	306
<i>Disposiciones adicionales</i>	308
<i>Disposiciones transitorias</i>	309
<i>Disposiciones finales</i>	309
§ 18. Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura	310
<i>Preámbulo</i>	310
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales	311
CAPÍTULO II. Bolsa pública de viviendas	312
CAPÍTULO III. Bolsa privada de viviendas	314
<i>Disposiciones finales</i>	316

<i>Disposiciones finales</i>	461
ANEXO. Glosario de conceptos utilizados en esta ley	461

§ 26. Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura 465

<i>Preámbulo</i>	465
<i>Artículos</i>	466
<i>Disposiciones adicionales</i>	466
<i>Disposiciones transitorias</i>	467
<i>Disposiciones derogatorias</i>	467
<i>Disposiciones finales</i>	467
REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN, ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS, ESPACIOS PÚBLICOS NATURALES Y EL TRANSPORTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA	468
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	468
TÍTULO I. Disposiciones Comunes	468
TÍTULO II. Apoyo animal	471
TÍTULO III. Señalización y comunicación	471
TÍTULO IV. Accesibilidad en la edificación	471
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	471
CAPÍTULO II. Características y dotación de elementos accesibles	472
TÍTULO V. Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y naturales	479
CAPÍTULO I. Espacios públicos urbanizados	479
CAPÍTULO II. Espacios públicos naturales	484
TÍTULO VI. ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE	484
ANEXO	484

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 27. Ley 9/2018, de 30 de octubre, de sociedades cooperativas de Extremadura 488

<i>Preámbulo</i>	488
TÍTULO I. La sociedad cooperativa	495
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	495
CAPÍTULO II. Domicilio, denominación, documentación social y página web corporativa	497
CAPÍTULO III. Secciones	499
CAPÍTULO IV. Constitución	500
CAPÍTULO V. Socios	505
Sección 1.ª Socios en general	505
Sección 2.ª Clases de socios	512
Sección 3.ª Los asociados	513
CAPÍTULO VI. Órganos sociales	514
Sección 1.ª Asamblea general	514
Sección 2.ª La administración de la sociedad cooperativa	521
Subsección 1.ª El Consejo Rector	521
Subsección 2.ª Otros modos de organizar la administración	529
Sección 3.ª El comité de recursos	529
Sección 4.ª El comité de igualdad	530
CAPÍTULO VII. Régimen económico	531
Sección 1.ª Las aportaciones sociales	531
Sección 2.ª Las cuentas anuales y la determinación de los resultados del ejercicio económico	538
CAPÍTULO VIII. Modificación de estatutos sociales	543
CAPÍTULO IX. Modificaciones estructurales	544
Sección 1.ª Transformación	544
Sección 2.ª Fusión	546
Sección 3.ª Escisión	550
Sección 4.ª Cesión global de activo y pasivo	552
CAPÍTULO X. Disolución y liquidación	554
CAPÍTULO XI. Colaboración económica e integración empresarial	560
Sección 1.ª De la sociedad cooperativa de segundo grado	560
Sección 2.ª Grupo cooperativo	561
Sección 3.ª Otras formas de colaboración económica e integración empresarial	562

TÍTULO II. Clases de sociedades cooperativas	563
CAPÍTULO I. Normas comunes	563
CAPÍTULO II. Sociedades cooperativas agroalimentarias	563
CAPÍTULO III. Sociedades cooperativas de servicios empresariales	565
CAPÍTULO IV. Sociedades cooperativas de transportistas	566
CAPÍTULO V. Sociedades cooperativas de profesionales	566
CAPÍTULO VI. Sociedades cooperativas de trabajo asociado	567
CAPÍTULO VII. Sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra	571
CAPÍTULO VIII. Sociedades cooperativas de consumidores y usuarios	573
CAPÍTULO IX. Sociedades cooperativas de viviendas	574
CAPÍTULO X. Sociedades cooperativas sanitarias	576
CAPÍTULO XI. Sociedades cooperativas de enseñanza	577
CAPÍTULO XII. Sociedades cooperativas de iniciativa social y de integración social	577
CAPÍTULO XIII. Sociedades cooperativas de seguros	579
CAPÍTULO XIV. Sociedades cooperativas de impulso empresarial	579
CAPÍTULO XV. Sociedades cooperativas integrales	579
CAPÍTULO XVI. Sociedades cooperativas juveniles	580
CAPÍTULO XVII. Sociedades cooperativas mixtas	580
TÍTULO III. Administración Pública y sociedades cooperativas	581
CAPÍTULO I. Fomento del cooperativismo	581
CAPÍTULO II. Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura	583
CAPÍTULO III. Régimen sancionador y de la descalificación	585
Sección 1.ª Régimen sancionador	585
Sección 2.ª Descalificación	588
CAPÍTULO IV. Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura	589
Sección 1.ª Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura	589
Sección 2.ª Mediación, conciliación y arbitraje	590
TÍTULO IV. Asociacionismo cooperativo	590
<i>Disposiciones adicionales</i>	593
<i>Disposiciones transitorias</i>	596
<i>Disposiciones derogatorias</i>	597
<i>Disposiciones finales</i>	597

SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 28. Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la vivienda, el Urbanismo y el Territorio	599
<i>Preámbulo</i>	599
CAPÍTULO I. Integración y adscripción de órganos	600
CAPÍTULO II. Adscripción de empresa pública	601
CAPÍTULO III. Competencias	601
<i>Disposiciones adicionales</i>	607
<i>Disposiciones finales</i>	608
§ 29. Decreto 40/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura"	609
<i>Preámbulo</i>	609
<i>Artículos</i>	609
<i>Disposiciones adicionales</i>	609
<i>Disposiciones finales</i>	610
Reglamento de la Empresa Pública «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura»	610

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 4 de marzo de 2024

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinadas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

- 1.- Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
- 2.- Acción administrativa de fomento.**
- 3.- Normativa sobre arrendamientos.**
- 4.- Normativa técnica.**
- 5.- Normativa fiscal en materia de vivienda.**
- 6.- Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.**
- 7.- Normativa sobre cooperativas**
- 8.- Sector público autonómico en materia de vivienda.**

ESPECIFICACIONES TEMATICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Respecto de la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, sobre Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, debemos destacar que se ha modificado en 2014 para permitir que las personas físicas que ocupen en régimen de arrendamiento viviendas pertenecientes al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura puedan acceder a la condición de propietarios en un plazo inferior, al reducirse de cinco a tres años el tiempo mínimo en el que el inquilino deberá permanecer como arrendatario para poder optar a la compra de la vivienda.

Aunque se ha incluido la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura dentro de la normativa técnica, en cuanto que regula aspectos de calidad de las viviendas, hay que señalar que regula también muchos de los aspectos que, en estos códigos de la vivienda, hemos incorporado dentro del apartado de normativa sustantiva de vivienda. Así esta Ley también regula la licencia de obras de edificación, la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación, las tipologías de vivienda, la vivienda de protección pública, el acceso a las mismas o régimen sancionador, entre otras cuestiones.

En el ámbito de los consumidores y usuarios, es muy interesante la Ley 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura. (DOE nº 39, de 26 de febrero de 2019) que regula, entre otros aspectos, el relativo a la información acerca de quién posee la titularidad jurídica de la relación financiera derivada de un contrato de préstamo concertado con una entidad bancaria, cuando se producen transmisiones de los derechos derivados de tal contrato de préstamo.

El rasgo principal de las cesiones o ventas de los créditos es que, mediante dichas operaciones, se transmite la titularidad sustantiva de la posición de acreedor de la correspondiente deuda y, por tanto, el derecho material de cobro, sin que en principio dicha transmisión tenga efectos sobre el consumidor a la hora de satisfacer y dar cumplimiento a su obligación de pago y devolución del préstamo, pero teniendo importantes efectos en una hipotética reclamación a ese mismo deudor, en los casos de incumplimiento de dicha obligación, por parte de quien es el legítimo y auténtico acreedor.

En la actualidad, el régimen jurídico de las titulizaciones, los fondos de titulización, los requisitos para su constitución y extinción, y los de las sociedades gestoras de fondos de titulización aparecen regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial, y están sujetos al régimen de supervisión y sanción a cargo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Pero esta normativa reguladora de la titulización de los préstamos y créditos no establece la obligación de informar al deudor cuando se produce una cesión del préstamo a un fondo de titulización. Por esta razón, la recientemente aprobada Ley 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura (que deroga la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura) regula, en el mismo sentido que ésta tras la modificación operada por la Ley 4/2018, la información a suministrar al deudor hipotecario en el caso de titulización de créditos:

“Artículo 29. Titulización de créditos.

1. Se consideran créditos titulizados aquellos préstamos hipotecarios concertados por personas consumidoras, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con una entidad financiera que se halle sujeta a la supervisión del Banco de España, que con posterioridad hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulización de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondo de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria, así como la normativa que la desarrolla.

2. Las entidades financieras descritas en el apartado anterior que pretendan realizar una cesión a un fondo de titulización deberán informar con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente a la persona deudora del crédito hipotecario.

3. La notificación de esta información contendrá todos los datos que permitan la identificación de manera sencilla y comprensible:

- a) De la cesión, transmisión o titulización del crédito.*
- b) De los datos de la entidad cesionaria.*
- c) De la fecha prevista para dicha constitución.*
- d) De cuando los datos figuren en un documento en el que se haga referencia a más de un crédito, identificar el documento, página o anexo donde figuren concretamente los datos que afectan a la persona consumidora.*
- e) Del precio de la transmisión, incluyendo las costas que le hubiera ocasionado y los intereses del precio de conformidad con lo establecido en el artículo 1.535 del Código Civil.*

De acuerdo con lo establecido anteriormente en cuanto a la relación existente entre el urbanismo y la materia de vivienda, hay que subrayar la aprobación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE nº 250, de 27 de diciembre de 2018). Por lo que nos ocupa en este código, nos gustaría resaltar los siguientes preceptos:

“Disposición adicional primera. Derecho de realojo y de retorno.

En la ejecución de las actuaciones de urbanización o reforma, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar su derecho de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en esta disposición corresponden:

- a) En actuaciones de expropiación, a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.*
- b) En las actuaciones sin expropiación, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador respecto de las personas ocupantes en régimen de propiedad, y a las personas que ostenten la propiedad, respecto de las ocupantes en régimen de arrendamiento.”*

“Disposición adicional séptima. Exención a la reserva de vivienda protegida.

1. El planeamiento establecerá motivadamente las distintas tipologías de vivienda protegida que podrán construirse en el suelo vinculado a dicha finalidad.

2. En los núcleos base del sistema territorial no será obligatorio realizar reserva de suelo para vivienda protegida si se tratare de suelo urbano sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. A propuesta justificada de la Administración actuante, de conformidad con el artículo 20.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, previo informe preceptivo y no vinculante de la consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá proponer al titular de la consejería competente en materia de urbanismo, motivadamente y de manera particularizada para una determinada actuación:

a. La exención de la obligación de construir viviendas protegidas en el suelo afectado.

b. La reducción del porcentaje mínimo de exigencia referido en la legislación básica estatal.

c. La suspensión de la exención indicada en el apartado a).”

“Disposición transitoria décima. Informe de Evaluación de Edificios.

Los edificios que cuenten con inspección técnica vigente, realizada conforme a la normativa anterior, no tendrán que adaptarse a los requisitos que se establezcan para el Informe de Evaluación de los Edificios conforme al artículo 167.5 hasta que se tenga que llevar a cabo la siguiente inspección.”

Mediante la Orden de 18 de mayo de 2022, se modifican los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia (párrafo nº 10 del presente Código de la Vivienda). Estos precios se han incrementado en un 5,7 % mediante la RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2023, de la Dirección General de Vivienda, por la que se da publicidad a la actualización de precios máximos de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida para el ejercicio 2023 (DOE nº 48, de 10 de marzo). Mediante la RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2024, de la Secretaría General de Vivienda, Arquitectura y Regeneración Urbana, por la que se da publicidad a la actualización de precios máximos de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida para el ejercicio 2024 (DOE nº 23, de 1 de febrero de 2024), incrementándose los precios en un 3,1% respecto a la actualización de 2023.

Mediante la ORDEN de 10 de enero de 2020 (DOE de 4 de febrero de 2020) se crea y regula la Comisión de Calificación de Vivienda Protegida. Se trata de un órgano colegiado encargado de asesorar y elaborar propuesta en los procedimientos de calificación de viviendas protegidas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al margen de las disposiciones que regulan los programas de ayudas a la vivienda y con carácter indefinido.

En relación con la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (Párrafo nº 2 del Código de la Vivienda de Extremadura) hay que tener en cuenta la RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2020, de la Vicepresidenta Primera y Consejera, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE Nº 24, de 5 de febrero de 2020) que implicará modificaciones en la citada Ley

Acción administrativa de fomento:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución del mismo. Con fecha 7 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la

Comunidad Autónoma de Extremadura para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. En este sentido, hay que tener en cuenta la Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio entre la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda y la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE nº 207, de 29 de agosto de 2022).

Como desarrollo del plan estatal vigente se dicta ORDEN de 13 de septiembre de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Orden de 18 de diciembre de 2020, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, con las modificaciones introducidas en la disposición final primera, mantendrá su vigencia, aunque las referencias al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y a la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se entenderán hechas al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Además hay que tener en cuenta la ORDEN de 24 de febrero de 2023 por la que se aprueban las bases reguladoras de la ayuda autonómica destinada a financiar los costes de gestión de las Entidades del Tercer Sector derivados de su colaboración en el programa estatal de alquiler para personas especialmente vulnerables y se modifica la Orden de 18 de diciembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (DOE nº 41, de 1 de marzo de 2023)

El apartado 3 del artículo 4 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, dispone que los precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas podrán actualizarse mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda. En este sentido, la RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2020, de la Dirección General de Vivienda (DOE nº 71, de 14 de abril de 2020), da publicidad a la actualización de precios máximos de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida para el ejercicio 2020 que se incrementa en 0,8%. En esa resolución se determinan los precios máximos de venta en función del municipio y de la superficie de la vivienda, distinguiendo entre:

- Viviendas del Programa Especial (artículo 83 del Decreto 137/2013)
- Precios de las Viviendas Medias (artículo 84 del Decreto 137/2013)
- Viviendas de régimen especial y general (artículo 85 del Decreto 137/2013)

Por último, en esta materia hay que subrayar la promulgación de la Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social que en materia de vivienda trata de abordar el problema de la pobreza energética, así como modifica los criterios de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Orden de 30 de junio de 2020 aprueba las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021 (publicado en DOE n.º 130, de 7 de julio de 2020) se aprobó a finales de la primera desescalada a consecuencia de la emergencia sanitaria causada por la COVID y fue modificada por Orden de 25 de mayo de

2021 (publicada en DOE n.º 104, de 2 de junio de 2021). Esta Orden de 30 de junio de 2020 se ha modificado por la ORDEN de 10 de junio de 2022 por la que se modifica el Programa de ayuda directa a la entrada previsto en la Orden de 30 de junio de 2020, que aprueba las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021 (DOE n.º 113, de 14 de junio de 2022).

En materia de eficiencia energética de los edificios, hay que señalar la ORDEN de 9 de septiembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras para el régimen de concesión de subvenciones para actuaciones de fomento de energías renovables en Extremadura (DOE nº 182, de 18 de septiembre de 2020). El objeto de la orden es establecer las bases reguladoras por las que se regirá la concesión de subvenciones a la adquisición de nuevas instalaciones de energías renovables en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la finalidad de conseguir una diversificación del consumo de energía, y potenciando el uso de dichas instalaciones.

En relación con el Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, hay que destacar el DECRETO 71/2022, de 8 de junio, por el que se desarrollan las bases reguladoras del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio en Extremadura en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y se aprueba la primera convocatoria (DOE nº126, de 1 de julio de 2022).

En materia de alquileres, hay que destacar la ORDEN de 27 de octubre de 2021 por la que se aprueban las bases reguladoras de la línea específica de subvenciones del Programa de alquiler destinado a personas especialmente vulnerables, incluido en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (DOE nº 209, de 29 de octubre de 2021)

En la disposición adicional decimoséptima de la Ley 1/2024, de 5 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2024 (DOE nº 26, de 6 de febrero de 2024) que lleva como rúbrica "*Acceso a la vivienda de los jóvenes*" se dispone que para facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, durante el ejercicio 2024 se establecerá la forma de colaboración con entidades financieras para conceder hipotecas por encima del 80% del precio de adquisición, y hasta el 95% de dicho precio, para la compra de la primera vivienda a aquellas personas jóvenes que, cumpliendo los requisitos que se establezcan al efecto, no dispongan del ahorro previo necesario para su adquisición.

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

El artículo 9 del DECRETO-LEY 3/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueban medidas urgentes y extraordinarias en el ámbito administrativo para responder al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19 (DOE de 27/03/2020) establece medidas excepcionales en relación con el pago de la renta de alquiler a los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública de la Junta de Extremadura en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra. En este sentido se exonera temporalmente del pago de la renta de alquiler a los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública de la Junta de Extremadura en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra. Dicha exoneración abarcará el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y la fecha en la que finalice la vigencia del estado de alarma decretado mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Se mantendrá durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas del mismo que pudieran acordarse.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, la ORDEN de 30 de abril de 2020 por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, incorporado al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (DOE Nº 84, de 4/5/2020). Esta orden se ha modificado por la Orden de 9 de marzo de 2021 por la que se modifica la Orden de 30 de abril de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones

del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, incorporado al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (DOE nº 68, de 13 de abril de 2021)

Además, debe destacarse la ORDEN de 19 de mayo de 2020 por la que se establecen reglas para efectuar modificaciones en el cumplimiento y acreditación de requisitos y condiciones por parte de los beneficiarios de las subvenciones del ámbito de la Dirección General de Vivienda afectadas por las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma (DOE nº 103, DE 29/05/2020).

Ante esta situación de emergencia, el artículo 11 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, entre otras medidas, ha sustituido el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo programa de ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

En su desarrollo, la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 ha establecido los términos del programa de ayuda a los colectivos citados, señalando que las Comunidades Autónomas podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de éstas a administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares.

La finalidad del nuevo programa es dotar de una solución habitacional que pueda ejecutarse de forma rápida e inmediata a aquellas personas que se encuentran en una especial situación de vulnerabilidad con carácter temporal. Este programa se pone en práctica en la Comunidad de Extremadura mediante la ORDEN de 18 de diciembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (DOE nº 244, de 21/12/2020).

Normativa sobre arrendamientos:

El artículo 3 del Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura precisa que la Bolsa Pública de Viviendas, comprenderá aquellas viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, con el fin de que ésta pueda proceder a su ulterior arrendamiento a personas físicas y unidades de familiares o de convivencia que reúnan los requisitos reglamentarios.

Pues bien, mediante la RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2018, de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo (DOE nº 75, de 18 de abril de 2018), se constituye la bolsa pública para el alquiler asequible en Extremadura regulada mediante el precitado Decreto.

Normativa fiscal en materia de vivienda:

Por virtud de la disposición adicional segunda de la LEY 1/2024, de 5 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2024 (DOE nº 26, de 6 de febrero de 2024), durante el año 2024 se aplicará el tipo de gravamen del 0,1 % a las escrituras públicas que documenten las adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 47 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura

en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

2. Que el devengo del hecho imponible se produzca entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

3. Que se trate de viviendas con protección pública y calificadas como viviendas medias.

Normativa sobre accesibilidad

En esta materia debemos destacar la aprobación del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE nº 155, de 9 de agosto de 2018). Del mismo, debemos destacar dos cuestiones:

- La creación del registro de vivienda accesible protegida y sus solicitantes.
- La reserva de viviendas accesibles regulada en el art. 33 del Decreto, que se realizará de forma progresiva y proporcional a la demanda y al número de viviendas de la promoción.

Normativa sobre cooperativas:

Las sociedades cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 134 y siguientes de la Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

§ 2

Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 75, de 17 de abril de 2019
«BOE» núm. 116, de 15 de mayo de 2019
Última modificación: 15 de septiembre de 2023
Referencia: BOE-A-2019-7224

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

La Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución española, en su artículo 47, recoge el derecho de carácter social de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo mediante la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para convertir este derecho en una realidad.

La vivienda como bien necesario aparece definida en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 1966, y en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, de 1950.

La misma se configura como bien necesario con el que se cumple un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar el espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y para el desarrollo de la familia, u otras fórmulas de convivencia, que constituyen una de las estructuras más elementales de la sociedad. Es por ello por lo que la vivienda no se contempla sólo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno en que se ubica, atendiendo en todo momento, a su incidencia en el medio ambiente y patrimonio cultural, así como a la necesidad de unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Por otra parte, se ha de reseñar la doble vertiente de la vivienda: por un lado, como bien necesario, de ahí su naturaleza social; y, por otro, como bien de mercado, de ahí su naturaleza económica. Ambos aspectos se entrecruzan y desde esta perspectiva dual, debe considerarse la vivienda por el legislador al elaborar las normas que la regulan.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

Los poderes públicos deben adoptar medidas de regulación y de remoción de obstáculos para garantizar una vivienda digna, de calidad y adecuada proporcionando directa o indirectamente los medios necesarios para acceder a la vivienda así considerada, incluso, proporcionando directamente la misma o a través de fórmulas de colaboración con la iniciativa pública y privada.

No obstante lo expuesto en cuanto condición de bien de mercado que posee la vivienda, la presente ley tiene un carácter básicamente social, cuyos primordiales objetivos radican, por un lado, en la protección de los derechos de adquirentes y consumidores que acceden por cualquier título, y por otro, en el esbozo de posibles líneas genéricas de actuación que permitan favorecer la integración e inclusión social de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad, procurando evitar la división de usos residenciales en función del nivel de renta.

Y es que, el artículo 33 de nuestra carta magna establece el derecho a la propiedad privada, a la par que reconoce que la función social de este derecho delimitará su contenido de acuerdo con las leyes, concluyendo que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

II

El artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial que pueden asumir las Comunidades Autónomas. Pues bien, la Comunidad Autónoma de Extremadura la ha asumido con carácter exclusivo en el artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía, en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del mismo.

Dicha competencia ha de ejercerse de acuerdo con una serie de principios rectores recogidos en el artículo 7 del citado Estatuto de Autonomía, entre los que se encuentran, con carácter general, la promoción de las condiciones de orden social o económico, entre otras, para remover los obstáculos que impidan o dificulten la plenitud de la libertad e igualdad de los extremeños, que han de ser reales y efectivas. Asimismo, debe tenerse en cuenta, la especial protección de aquellos sectores de población con especiales necesidades que inspiran el ejercicio de las competencias atribuidas, en fomento del desarrollo económico y social y de acción social, con carácter exclusivo en el artículo 9.1.7 y 27 del Estatuto de Autonomía, promoviendo medidas que permitan o contribuyan a la inserción social de colectivos afectados por circunstancias determinantes de exclusión social.

Con ello, la presente ley viene a garantizar el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna, de calidad y adecuada a su situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a los extremeños una debida calidad de vida y contribuyendo así al fomento del desarrollo económico y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En consecuencia, se aborda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, con rango de ley la promoción y el acceso a la vivienda con el fin de dotarlo de un marco normativo estable y duradero. Se fijan las bases del régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social, entre ellas, calificación de la vivienda protegida, la duración del régimen de protección, los precios máximos de venta y renta, el acceso, las limitaciones a la facultad de disponer, entre otras cuestiones que inciden sobre el mismo, si bien remitiendo a un desarrollo reglamentario que permita adaptar el mismo a la realidad socioeconómica.

La presente ley, en este ámbito, habilita a la Comunidad Autónoma de Extremadura para dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas protegidas, las limitaciones, la definición de actuaciones protegibles y, la elaboración de los instrumentos de planeamiento y medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas o para la formación de patrimonios públicos de suelo. Regulaciones tales como la situación anómala de la utilización de las viviendas, la profesionalización del sector inmobiliario, el establecimiento de principios como el retorno de inmigrantes o las situaciones de infravivienda o vulnerabilidad en la toma de decisiones en desarrollo de las actuaciones de fomento en materia de vivienda se recogen

por primera vez en esta ley, en ese ejercicio de adaptación de la norma a la realidad y el contexto económico-social en que se desarrollan, y se mantienen otras existentes como el destino hacia el uso habitacional de la vivienda en el marco del concepto de función social de la misma definido, y se establece como un objetivo de la misma la preservación de esa función social. Por ello, se definen los conceptos de vivienda habitual y de vivienda deshabitada, se articula un procedimiento orientado hacia la declaración de la misma y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas, estableciendo finalmente, las condiciones del ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto.

Asimismo, en respuesta tanto al mandato constitucional como a los principios rectores de la actuación de los poderes públicos, en concreto facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna, las actuaciones relativas a la consecución de dicho objetivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura se iniciaron en el año 1993 con la regulación de la enajenación de viviendas de promoción pública a quienes hasta entonces habían ocupado estas como adjudicatarios en régimen de alquiler. Si bien este sistema, desarrollado hace ya más de veinte años, ha coadyuvado al cumplimiento del objetivo pretendido de dar satisfacción a las aspiraciones de dichas familias, no obstante las mismas, sigue estando presente en los actuales inquilinos de esas viviendas, por lo que, aunque resulta necesario continuar con dicho sistema, dado el tiempo transcurrido es precisa su adaptación a la nueva realidad socioeconómica de la sociedad extremeña y atender al mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura, al establecerse medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública.

La presente ley en esa labor integradora y de unificación, viene a recoger la modificación operada de la Ley 3/2001, de 26 de abril, por la citada Ley 2/2017, de 17 de febrero, en cuanto establece un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar la verdadera función social de la vivienda, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y ser garantía de su intimidad, sin que, en ningún caso, entre esas funciones de la propiedad de las viviendas se incluya con carácter primario el derecho a especular con un bien tan esencial para el desarrollo de la dignidad de las personas, de los derechos inviolables que les son inherentes y del desarrollo de su personalidad que, de conformidad con el artículo 10.1 de la Constitución española, son fundamentos del orden político y de la paz social. De modo que corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la promoción de las condiciones que garanticen la libertad y la igualdad de los individuos y la remoción de los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud. Ello en los términos de la ST TC de 4 de octubre de 2018, dictada en el procedimiento por el que se resuelve el recurso de inconstitucionalidad número 5659-2017, interpuesto contra la citada Ley.

Es preciso también, habiéndose dictado la ST TC de 4 de octubre de 2018 sobre la constitucionalidad de la misma, recoger la concepción del carácter social de la vivienda y el concepto de función social de la propiedad expuesto, y mantener la consideración de la misma como un elemento que configura el contenido de ese derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo.

Finalmente, se contiene una nueva regulación del derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas y, como novedad, sobre aquellas viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de actuación financiada con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para su rehabilitación o adquisición, en cuantía igual o superior a la máxima cuantía de las ayudas para adquisición de vivienda protegida de nueva construcción prevista en las bases reguladoras de las ayudas, conforme a las que fueron concedidas.

Y ello sobre la base de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional que ha considerado de forma clara y explícita, conforme al ordenamiento constitucional, las limitaciones que para el derecho a la propiedad suponen las regulaciones autonómicas que

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

establecen derechos de tanteo y retracto de la Administración pública, y es que: «... el sometimiento del titular de viviendas protegidas a los derechos de adquisición preferente responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. La limitación coadyuva a este objetivo porque sirve a la evitación del fraude en las transacciones y a la generación de bolsas de vivienda protegida de titularidad pública. La limitación señalada se ampara de este modo, en razones que por lo demás, son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social, en general, y el acceso a una vivienda digna, en particular...»

Por otra parte, también con carácter exclusivo, el artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía, atribuye competencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y conservación del patrimonio urbano tradicional, así como en el punto 33 en cuanto a políticas y normas adicionales y complementarias de las del Estado en materia de protección medioambiental y de lucha contra el cambio climático, entendidas siempre en este texto desde el ámbito competencial de la vivienda.

Tales competencias desde la óptica de la vivienda, han de ejercerse por los poderes públicos también, de acuerdo con los principios rectores recogidos en el citado artículo 7 entre los que se establecen, al respecto, perseguir un modelo de desarrollo sostenible y cuidar de la preservación y mejora de la calidad medioambiental, contribuir proporcionalmente a los objetivos establecidos en los acuerdos internacionales sobre lucha contra el cambio climático, velar por un uso racional del agua de acuerdo con el marco constitucional de competencias y las prioridades que señale la ley, sin menoscabo de la calidad de vida de los extremeños, del desarrollo económico de Extremadura confirmado mediante estudios que garanticen las demandas actuales y futuras de todos los usos y aprovechamientos, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar, favorecer medidas para el ahorro y la eficiencia energética, y apoyar la generación de energías renovables, priorizando la energía solar pasiva.

Por ello, cualquier nueva actuación en este ámbito deberá promoverse desde el respeto al medio ambiente, cumpliendo los criterios de economía circular y potenciando la rehabilitación integral frente a la obra nueva por ser menos impactante.

Y es que, la consecución de un entorno humano y culturalmente coherente es una exigencia de la sociedad actual. Extremadura cuenta, entre otros, con un rico patrimonio arquitectónico que es necesario preservar, frente a quienes pretenden un crecimiento económico no sostenible y al margen del respeto a nuestros valores y al entorno edificado.

Los objetivos de la presente ley al respecto tienen su fundamento básico en la posición expresada por la Unión Europea en la Resolución del Consejo del 12 de febrero de 2001, sobre la calidad arquitectónica en el entorno urbano y rural (2001/C 73/04), que afirma que en las políticas regionales y de cohesión comunitarias deben tomarse en cuenta la dimensión cultural y la calidad del tratamiento físico de los espacios, y que la arquitectura conlleva una prestación intelectual, cultural y artística profesional. El servicio arquitectónico es, por tanto, un servicio profesional, cultural y económico, dando por sentado que la arquitectura requiere una participación y una colaboración entre distintas disciplinas profesionales, tales como la arquitectura, la arquitectura técnica, las ingenierías, las ingenierías técnicas, la sociología, la ecología, la economía, la geografía y la abogacía, imprescindibles para alcanzar la complejidad del proceso arquitectónico, urbanístico y paisajístico.

La sociedad extremeña necesita calidad constructiva y calidad arquitectónica desde la óptica de los usuarios. Con esta ley se impulsa decididamente una política en materia de vivienda pero también de calidad para toda la edificación, en la que la calidad se sitúa como uno de sus ejes centrales con el objetivo de conseguir edificios de consumo de energía casi nulo, libres de defectos constructivos, técnicamente resistentes, accesibles a todos, potencialmente de larga vida, adaptados a las exigencias de una sociedad moderna y que satisfagan el interés del consumidor, interés compatible con los intereses legítimos del promotor y otros agentes intervinientes en el proceso edificatorio.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

Y es que es necesario establecer nuevos principios estratégicos que desarrollen tanto la edificación nueva como la rehabilitación integral, previendo las formas más adecuadas de intervención pública. En esta tarea, es fundamental salvaguardar la calidad de la edificación a través de mecanismos que aseguren unos mínimos de habitabilidad, de forma que el usuario no se encuentre con un edificio inhabitable. En esta línea de consideraciones, la presente ley pretende resaltar y valorar el papel público de la arquitectura y distinguirlo como fundamento para el bienestar y la cohesión social, la mejora ambiental, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero, como elementos constructores de la identidad de la Comunidad Autónoma de Extremadura, partiendo de la experiencia europea convenientemente adaptada a la realidad extremeña.

La calidad se pretende conseguir en la ley no con medidas reparadoras, sino de forma preventiva, a través de distintos controles que comienzan antes de la redacción del proyecto (control de calidad en el diseño), continúan en el proceso de edificación (controles de eficiencia de la construcción y de garantía de los materiales empleados) y siguen durante todo el tiempo de utilización y uso del mismo (a través de las operaciones de mantenimiento y controles de habitabilidad). Para ello se procederá a regular los planes de control de forma que se garantice el mínimo exigible para evitar mantenimientos correctivos.

Dentro de ese marco de las exigencias de calidad, se ha de destacar la preocupación de la ley por el respeto al medio ambiente, promoviendo que los edificios que se construyan den respuesta a las exigencias climáticas regionales y al objetivo de ahorro energético. Así, desde la perspectiva del desarrollo sostenible, se contempla también el uso de materiales autóctonos.

Mención especial merece, para finalizar, que se contempla como principio regulador de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes la equidad de género.

La idea de integrar las cuestiones de género en la totalidad de los programas sociales quedó claramente establecida, como estrategia global para promover la igualdad entre los géneros, en la Plataforma de Acción, adoptada en la Cuarta Conferencia Mundial de las Naciones Unidas sobre la Mujer, celebrada en Pekín en 1995. Dicha plataforma resaltó la necesidad de garantizar que la igualdad entre los géneros sea un objetivo primario en todas las áreas del desarrollo social.

En julio de 1997, el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (ECOSOC) definió el concepto de la transversalización de la perspectiva de género en los siguientes términos:

«Transversalizar la perspectiva de género es el proceso de valorar las implicaciones que tiene para los hombres y para las mujeres cualquier acción que se planifique, ya se trate de legislación, políticas o programas, en todas las áreas y en todos los niveles. Es una estrategia para conseguir que las preocupaciones y experiencias de las mujeres, al igual que las de los hombres, sean parte integrante en la elaboración, puesta en marcha, control y evaluación de las políticas y de los programas en todas las esferas políticas, económicas y sociales, de manera que las mujeres y los hombres puedan beneficiarse de ellos igualmente y no se perpetúe la desigualdad. El objetivo final de la integración es conseguir la igualdad de los géneros.»

La ONU en su Cumbre sobre Desarrollo Sostenible de septiembre de 2015, definió en su Objetivo de Desarrollo Sostenible 5, la igualdad entre los géneros, siendo reiterado tal objetivo en la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Sostenible (Habitat III) en Quito en octubre de 2016.

Dentro del marco europeo, tanto la Agenda Urbana de la UE como el Pacto de Ámsterdam de 30 de mayo de 2016, y el Programa Operativo de Crecimiento Sostenible ratifican el principio de equidad de género en el desarrollo urbano.

Por su parte, el artículo 31, de Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres establece, en sus puntos 1 y 2, que las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres, así como que el Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

en riesgo de exclusión y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

En particular, el Estatuto de Autonomía de Extremadura, entre los principios rectores de los poderes públicos extremeños, destaca, aunque algunos de ellos ya han sido citados, la persecución de un modelo de desarrollo sostenible, objetivo irrenunciable que informará todas las políticas regionales, así como la plena y efectiva igualdad de la mujer en todos sus ámbitos de la vida (artículo 9.1.29).

Pues bien, la introducción de la equidad de género como principio regulador de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes supone que se han de planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género.

Ello implica la consideración de la equidad de género como principio inspirador de la actuación de la Administración en el sentido de potenciar la compatibilización de las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, con costes económicos asumibles; superar los conceptos de tipologías de viviendas conforme a estructuras familiares tradicionales para adaptarlas a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios de estas así como el concepto del diseño del interior de las viviendas que relega el espacio para las tareas domésticas a zonas secundarias o accesorias, con criterios de diseño de viviendas que faciliten y promuevan el reparto de las citadas tareas; adaptar el diseño de las viviendas pensadas para personas mayores y personas con movilidad reducida que faciliten su autonomía y la de las personas que las cuidan, que mayoritariamente son mujeres; garantizar la seguridad de las mujeres en el entorno próximo de sus viviendas y considerar en el acceso a la vivienda, políticas públicas hechas con perspectiva de género.

De otra parte, el citado artículo 9 del Estatuto de Autonomía, en el apartado 18 del punto 1, atribuye a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencia exclusiva en materia de consumo, regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de los consumidores y usuarios, de sus derechos y lucha contra el fraude, entre otras.

Y es en esta materia donde la presente ley viene a establecer unos principios y criterios que han de observarse en el acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades de adquisición y arrendamiento, garantizando la protección de los consumidores, potenciando la profesionalización del sector y estableciendo unos mínimos sobre publicidad e información en esta materia, para redundar en beneficio de tal colectivo. En este sentido y como novedad, se introduce una definición de situaciones anómalas, como la sobreocupación e infravivienda, cuyo ámbito subjetivo se define de forma muy amplia con el fin de abarcar todas las posibles relaciones jurídicas que puedan generarlas.

En este amplio ámbito competencial descrito, el Estatuto de Autonomía de Extremadura atribuye, en su artículo 9.2, a la Comunidad de Extremadura, la plenitud de la función legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva en materia de vivienda: normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación, consumo y regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de consumidores y usuarios, todo ello de acuerdo con la distribución de competencias que la Constitución ha diseñado para la organización territorial del Estado español.

Pues bien, en cumplimiento del mandato constitucional referido y, haciendo uso de las mencionadas competencias, la presente ley establece un marco legal adecuado que regula el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, pero también, capaz de contribuir a la mejora generalizada de la calidad con el mayor respeto a nuestro entorno natural para garantizar la calidad de vida de las generaciones futuras. Por ello, el objeto de la ley es regular ese derecho, pero también, establecer el marco normativo de la calidad e innovación tecnológica en la edificación a través de políticas activas en materia de vivienda en coordinación con otras Administraciones públicas y de acuerdo con los necesarios criterios de planificación que se deriven de un conocimiento exhaustivo de la demanda real de vivienda.

III

La ley se estructura en diez títulos, que integran 129 artículos, siete disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El título I recoge las disposiciones generales, principios rectores y ámbito de aplicación de la ley, entrando además a definir finalidades de la misma y valores a proteger y conceptos básicos, que serán reiteradamente utilizados en el desarrollo del articulado.

Dicho título establece el objeto de la ley, vinculado inseparablemente al cumplimiento del mandato impuesto por el artículo 47 de la Constitución Española, pero también a la calidad e innovación tecnológica en la edificación; regula el concepto de vivienda, necesidad y situación de vulnerabilidad, entre otros, refiriéndose, en su caso, a la legislación estatal y autonómica reguladora de la edificación.

Además, se define un amplio ámbito de aplicación de la misma, no solo, aunque esencial, ceñido al régimen de promoción tanto pública como privada (transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento) y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda, sino también a toda la vida del edificio o del inmueble para asegurar la calidad de la edificación.

El título II regula las prerrogativas y el ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación

Destacan por su concreción en la ley, las competencias que se atribuyen, entre otras, en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de viviendas definida en la misma, al fomento de la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre protegida y, en el mercado inmobiliario, suministro de información, análisis del mercado inmobiliario; y competencias sobre eficiencia energética en edificación, su control e inspección; reforzando finalmente los principios de colaboración así como control por parte de fedatarios públicos, atendiendo con ello a los principios de colaboración notarial y registral que, en materia de enajenación de viviendas de promoción pública, si bien están excluidos de la vigente Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura en cuanto al deber de comunicación de actos y contratos otorgados sobre bienes de propiedad de la Comunidad Autónoma de Extremadura, no obstante, han de ejercerse para garantizar y velar por la protección de los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario.

Asimismo, se recoge la elaboración de un inventario del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, cumpliendo el mandato atribuido por la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

El título III versa sobre la intervención de la Administración en materia de vivienda y calidad de la edificación, estableciendo unos principios generales que la han de inspirar, así como el régimen de garantías y fianzas de la edificación para protección del usuario.

Con respecto a los principios generales recogidos en el capítulo I, los mismos se centran en atender las necesidades de vivienda de los extremeños, su promoción en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas, mejora de la administración y gestión del parque público residencial, garantía de unos niveles de calidad y diseño en la edificación, control del fraude y simplificación de los procedimientos administrativos para mayor celeridad en su tramitación.

En materia de intervención en edificación de los conjuntos urbanos y rurales existentes, se establecen como principios reguladores el uso sostenible del patrimonio edificado, la diversidad y cohesión social, la equidad de género; la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental; la cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, eficiencia, consumo energético y de recursos de acuerdo con las limitaciones impuestas por el cambio climático, optimización y reducción del consumo del agua, utilización de materiales biodegradables o reciclables, y equilibrio razonable entre la calidad de la edificación y el coste de su ejecución.

El capítulo II en cuanto a garantías y fianzas en edificación, mantiene básicamente las exigencias establecidas anteriormente por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso, a la Vivienda de Extremadura, si bien actualiza la regulación de la cédula de habitabilidad establecida en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, posterior a la citada ley y se incluye dentro de las garantías el deber de conservación, por parte de los propietarios de edificios en los términos establecidos en la legislación extremeña.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

El patrimonio público de suelo es objeto de regulación en el capítulo III, estableciendo una definición más amplia tanto del contenido de los bienes integrantes del mismo como de la afectación a la actividad de promoción pública, que también se define en la presente ley, a la que se incorporan como novedad otras actuaciones hacia las que se ha orientado el ejercicio de la política de vivienda buscando soluciones alternativas a las tradicionales para dotar de vivienda digna a determinados colectivos, así como fórmulas para determinación del valor de repercusión de suelo protegido.

La regulación contenida en el capítulo IV versa sobre situaciones anómalas de uso de las viviendas o edificios de viviendas arrendadas, entendidas como sobreocupación e infravivienda, estableciendo mecanismos de detección, reacción y prevención de dichas situaciones.

El capítulo V, se refiere a los principios generales de la potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública.

Se articula a través de estos procedimientos administrativos la reacción de la Administración ante supuestos de ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago, incumplimiento de otras obligaciones, entre otras situaciones, cuya concurrencia y constatación, permiten a la Administración Autónoma recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas protegidas.

En el capítulo VI, se regula el control de la vivienda protegida, destacando un nuevo concepto de vivienda protegida más amplio y genérico que el existente y una simplificación de la clasificación de las mismas. Asimismo, se fijan unos mínimos que han de orientar el desarrollo reglamentario acerca de la tipología de vivienda, el régimen de protección, alcance, contenido y plazo de duración del régimen de protección, en función de la tipología de vivienda protegida y de su comercialización, del destinatario y de las ayudas públicas percibidas por este, entre otros, calificación provisional y definitiva, visado de contratos y demás.

Se modifican también las condiciones de ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, los cuales se extienden en el caso de vivienda protegida durante todo el tiempo que esté vigente el régimen de protección y en el caso de aquellas viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con la ley, hayan sido objeto de actuación financiada por la Comunidad Autónoma de Extremadura para su rehabilitación o adquisición, a partir de un determinado límite, en cuyo caso el ejercicio del derecho tendrá una duración de 10 años.

De este modo, al establecer las bases sobre las que se asentará la regulación reglamentaria del régimen jurídico de las viviendas protegidas, se obtendrá un marco normativo estable y propio para estas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, superando normas preconstitucionales aún vigentes, independientemente de las medidas económicas y financieras que cada plan de vivienda prevea en función de los imperativos coyunturales de ese momento

El título IV, «Protección de los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda» tiene por objeto incidir en la defensa de tales derechos, lo que exige clarificar al máximo los requisitos de acceso a la vivienda, tanto si ésta se lleva a cabo en venta como si se produce a través de alquiler, estableciendo unos mínimos por ley, dada la importancia de protección de estos derechos, que, no obstante, podrán ser objeto de desarrollo reglamentario más detallado.

El capítulo I recoge las medidas en materia de información de la oferta, promoción y publicidad.

En los capítulos II y III, se regulan los requisitos previos a la venta y arrendamiento de viviendas.

No obstante, se fijan especialidades para el acceso a viviendas protegidas de promoción pública mediante su adjudicación en régimen de arrendamiento, y a través de la facultad conferida en la Disposición adicional primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se establecen especialidades en la aplicación de determinadas causas de subrogación, flexibilizando su aplicación atendiendo a las situaciones de estos colectivos especialmente vulnerables y a su protección, potenciando la figura de la regularización de las situaciones sobrevenidas.

Se profundiza en la regulación más detallada y ajustada a la realidad socioeconómica de la constitución de garantías sobre los pagos anticipados o entregas a cuenta, evitando

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

situaciones conflictivas por incidencias durante el proceso edificatorio o entrega de la vivienda.

El capítulo IV hace una regulación de los principios y bases que han de servir a la regulación mediante desarrollo reglamentario del Libro del Edificio, también sobre las bases de los principios de protección de consumidores en materia de vivienda.

Termina el título IV con el capítulo V que, con el objetivo de impulsar la profesionalización del sector inmobiliario, hace una regulación básica de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, incidiendo con ello, en definitiva, en la protección de los consumidores y usuarios.

El título V se refiere al establecimiento de medidas de fomento público de la vivienda y de la calidad en la edificación por parte de la Junta de Extremadura, con el objeto de facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y adecuada, incluyendo un nuevo concepto y contenido de la promoción pública de viviendas.

Asimismo, se declaran de interés social varias actuaciones sobre el suelo apto para urbanizar y para edificar, además de aquellas actuaciones sobre rehabilitación de edificios que no cumplan la función social de la propiedad, al objeto de promover la creación de viviendas protegidas.

Finalmente, se regulan medidas de fomento en calidad en la edificación, estableciendo las actuaciones para la conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado, requisitos para obtener un nivel de calidad e instrumentos de planificación a tal fin, así como actuaciones tanto para el incremento del nivel de calidad como para la difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura.

El título VI, contiene la regulación de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública, la cual básicamente viene a recoger el régimen mantenido desde 2009, si bien se corrigen en la ley una serie de disfunciones que el paso del tiempo ha evidenciado, y se adoptan medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública, además de establecer una regulación expresa de las limitaciones a la transmisión, flexibilizar los requisitos de los adquirentes así como ampliación de las bonificaciones a aplicar.

El título VII, regula el proceso de edificación, manteniendo los términos de la regulación existente, si bien se introducen requisitos básicos que han de cumplirse en materia de calidad en la edificación y ahorro energético, dentro de los principios inspiradores de la ley.

El título VIII, del «Régimen sancionador», tipifica las infracciones y sanciones, manteniendo la redacción existente en su mayoría, si bien se ha valorado la tipificación o no de determinadas conductas, se actualizan las cuantías de las sanciones y los plazos de prescripción.

En el título IX, «Órganos de participación en materia de vivienda», se regula la Comisión Regional de Vivienda, que tendrá como función, seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos previstos en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas y así como realizar el seguimiento de la implantación y del desarrollo de la normativa reguladora en dicha materia en la Comunidad Autónoma de Extremadura. También es objeto de regulación el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura.

El título X, contiene una regulación sobre situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura provocada por dramas humanos que han ocasionado que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual, lo que compele a las más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida, estableciendo, asimismo, mecanismos de reacción urgente para salvaguardar los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual y establece un impuesto a las viviendas vacías en manos de entidades financieras y fondos de inversión y sus entidades de gestión, a fin de reincorporar las viviendas vacías a la función social que deben desempeñar.

Culmina el texto de la ley con siete disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

En cuanto a las disposiciones transitorias, se prevén una serie de medidas necesarias a adoptar en tanto se desarrolle reglamentariamente la ley o se produzca la puesta en marcha de alguno de los extremos contemplados.

En conclusión, se considera que con la aprobación de la mencionada ley se avanza en el proceso de regulación normativa de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en materia de vivienda y calidad e innovación tecnológica en la edificación, cumpliendo con ello, además, el mandato contenido expresamente en la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

TÍTULO I

Disposiciones generales, principios rectores y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto.

1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a la ciudadanía una debida calidad de vida y, especialmente, a las unidades familiares y de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Asimismo, se establecen los principios que han de inspirar las condiciones técnicas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y medidas de fomento e impulso de la calidad arquitectónica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. En cumplimiento de los objetivos de garantizar este derecho constitucional y su efectividad, y promover las medidas necesarias para paliar la situación de las personas que tienen necesidad de vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la presente ley establece:

a) El conjunto de facultades, actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y las competencias en esta materia.

b) Las líneas generales de las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Los derechos, deberes y criterios generales que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

d) Los mínimos que han de servir de base para establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión, enajenación y control de las viviendas protegidas, tanto de promoción privada como pública, y demás actuaciones susceptibles de protección.

e) Las garantías necesarias a ofrecer a los usuarios finales de la edificación, por los diferentes agentes del proceso, incluyendo la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos.

f) Medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda, la transparencia y profesionalización del mercado inmobiliario.

g) Formas de intervención administrativa, principios del régimen de extinción de contratos de arrendamientos de viviendas protegidas de promoción pública, régimen sancionador y definición y detección de determinadas situaciones de utilización anómala de viviendas.

h) El régimen jurídico de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

i) La creación del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores.

j) El establecimiento de garantías para un uso habitacional adecuado de la vivienda evitando el hacinamiento.

k) La implementación de un instrumento financiero regional que solvete las actuales barreras para la adquisición de vivienda.

l) El cumplimiento del deber de asistir a los menores impuesto por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, en los casos de desalojo de la unidad familiar o de convivencia de la que forme

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

parte, adoptando medidas que impidan el desalojo forzoso para evitar, así, el fuerte impacto psicológico sobre el menor o dotando a la mismas de una solución habitacional alternativa.

m) Otras medidas frente a la carencia de alojamiento o frente a las conductas que puedan suponer acoso inmobiliario o discriminación en el acceso a la vivienda.

3. Asimismo, con el objetivo de regular la ordenación de todos los procesos edificatorios que se promuevan o construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura, para dotarla de un marco normativo estable en todo su territorio, la presente ley dispone:

a) Principios que han de inspirar la regulación de los parámetros de calidad y accesibilidad de los edificios, y medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

b) Medidas de intervención administrativa y fomento público en materia de calidad en la edificación.

Artículo 2. *Finalidades, principios rectores y valores a proteger.*

1. Para el cumplimiento de su objeto, la presente ley tiene por finalidad:

a) Hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, de calidad y adecuada en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Asegurar la coordinación de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas con las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Impulsar la conservación, rehabilitación y reforma del parque de viviendas.

d) Contribuir a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, estableciendo como principio inspirador la profesionalidad del sector y la sujeción a las condiciones que deban cumplir los agentes y agencias inmobiliarios y los agentes que intervienen en la promoción, edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y edificios, así como las partes en las relaciones jurídicas de transmisión, uso, arrendamiento y tenencia de las viviendas.

e) Velar por el uso adecuado de la vivienda, evitando el hacinamiento.

f) Realizar actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda.

g) Potenciar el establecimiento de medidas que permitan valorar las situaciones de especial vulnerabilidad en el acceso a la vivienda.

h) Garantizar que la edificación en general, así como las viviendas y los edificios de los que forman parte, cumplan los requisitos de calidad, estableciendo las condiciones técnicas y los requisitos administrativos que en el orden arquitectónico deberán cumplirse en todo proceso de edificación que se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

i) Velar por la cohesión social y respeto al medio ambiente de la edificación para que el entorno urbano en el que se integra sea digno y adecuado.

j) Difundir y fomentar los valores de la arquitectura y el urbanismo, como disciplina de interés general.

k) Impulsar la innovación, la creatividad y la calidad en la arquitectura, y velar de modo continuado por el establecimiento del marco necesario para favorecer los valores inherentes a la arquitectura, especialmente mediante la utilización de instrumentos tecnológicos aplicados al proceso constructivo que permitan disponer de modelos de información.

l) Educar sobre la arquitectura, el patrimonio construido y su incidencia en las condiciones y la calidad de vida, sobre la importancia de su mantenimiento en la fase de explotación, así como sobre su potencial para favorecer el desarrollo sostenible, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero.

m) Contribuir al desarrollo del potencial de crecimiento económico y de empleo que posee la arquitectura.

n) Fomentar la participación simultánea y coordinada de todas las disciplinas profesionales que participan en el proceso arquitectónico, respetando las atribuciones profesionales que derivan de la legislación aplicable en materia de edificación y urbanismo, para conseguir la máxima continuidad entre la fase de concepción de los proyectos

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

arquitectónicos y la de realización en obra, a fin de que la calidad arquitectónica sea el objetivo y la responsabilidad comunes de todas ellas.

ñ) Poner en valor la arquitectura como elemento intrínsecamente unido a la configuración histórica del paisaje, tanto por sus valores patrimoniales y de identidad como por sus características constructivas, respetuosas con el entorno.

2. Son principios rectores de la ley los siguientes:

a) Garantizar el derecho a una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada a toda la ciudadanía extremeña, promoviendo las medidas necesarias, removiendo los obstáculos y proporcionando para ello, directa o indirectamente, los medios necesarios, especialmente a los colectivos más desfavorecidos.

b) Profundizar en la garantía del derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada dando satisfacción a las aspiraciones de las familias adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, permitiendo y fomentando el acceso a la propiedad de las mismas.

c) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler.

d) Divulgar e impulsar la creación arquitectónica que se declara de interés público de conformidad con la presente ley.

e) Atenuar, en la medida de lo posible, las consecuencias de la acción terrorista en las víctimas y en sus familias o en las personas que hayan sufrido daños como consecuencia de la acción terrorista cuando las secuelas de dichos actos obliguen al cambio de vivienda o a su adaptación.

f) Integrar la perspectiva de género mediante la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidos a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, en todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

g) Incluir criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, con baja huella de carbono en su producción y reciclable al final de su vida útil de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación, y cualesquiera otros que se adecuen al entorno o al medio, así como dotación e implantación progresiva de las infraestructuras para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.

h) Sostenibilidad medioambiental, económica y social como utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles con el fin de equilibrar parámetros ambientales, sociales y económicos. Construcción sostenible desde el punto de vista de la calidad en la edificación.

i) Ahorro y uso eficiente de materiales, de energías y recursos en la edificación; minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, búsqueda de la ecoeficiencia de las viviendas y los edificios de estas, estancias y espacios comunes que lo integran y sus instalaciones.

j) Diseño universal del entorno de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por todas las personas, incluidas aquellas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. Adaptado y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico y con dimensiones apropiadas.

k) Erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables.

3. Son valores de calidad inherentes a la arquitectura, que la presente ley quiere proteger:

a) La idoneidad y la calidad técnica de las construcciones para acoger los usos previstos y, en su caso, admitir capacidades funcionales más amplias o poderse adaptar a estos

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

durante todo su ciclo de vida, así como la idoneidad del mantenimiento de dichas construcciones.

b) La mejora de la calidad de vida de las personas, procurando su bienestar y confort en un entorno seguro y accesible, y la relación de los ciudadanos con su dimensión artística y cultural.

c) La belleza, el interés artístico y su aportación al debate cultural.

4. La calidad arquitectónica se medirá por la satisfacción óptima, ponderada y eficiente de todos los principios contenidos en las letras f, g, h, i, j del apartado 2 y los valores definidos en el apartado 3 en un proyecto y en la obra resultante, de forma unitaria y global, tanto en lo que se refiere a la diversidad de los aspectos a considerar como a la continuación del proceso creativo desde el primer diseño hasta el final de la obra y ha de integrar en todas sus fases la dimensión de la explotación y el mantenimiento adecuado de los edificios y de los espacios públicos.

5. Las políticas de vivienda deben servir como elemento de lucha contra la despoblación en el medio rural, facilitando la promoción de nuevas viviendas, así como la rehabilitación como elemento indispensable para la fijación de la población en el medio rural.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley extiende su ámbito de aplicación a todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Será de aplicación al régimen de promoción tanto pública como privada, transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. Asimismo dicho ámbito de aplicación, se extiende a toda la vida del edificio o del inmueble, sea cual sea su uso, para asegurar la calidad, desde el momento en que se inicia la promoción hasta su demolición última y con independencia de su carácter, libre o protegido, de su ubicación, rural o urbana, y de la calificación jurídica del suelo sobre el que se asienta, extendiéndose de manera específica a la realización de cualquier actividad constructiva que se realice sobre inmuebles ya edificados, tanto si se trata de realizar modificaciones tendentes a su rehabilitación como si el objeto de dicha actividad es su demolición.

Artículo 4. *Definiciones y conceptos.*

A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 120, se entiende por:

1. Vivienda: Edificio, o parte de un edificio y sus anejos, de carácter privativo y con destino a uso residencial de personas, con una estabilidad y superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

2. Edificio: Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

3. Necesidad de vivienda: se considera que una persona, unidad familiar o de convivencia, tiene necesidad de vivienda, cuando acredite a través de un certificado del Servicio Social de Base correspondiente, que carece de vivienda en propiedad o usufructo y de los medios económicos o de cualquier otra índole, necesarios para su consecución.

4. Situación de vulnerabilidad: es la situación de la persona, unidad familiar o de convivencia, que se encuentra en riesgo de exclusión social, en virtud de las especiales circunstancias económicas, sociales, físicas o cualquier otra acreditada mediante informe social y/o que no dispone de lugar físico de residencia, carece de vivienda, o habita en una vivienda insegura o inadecuada de conformidad con la legislación aplicable en materia de lucha contra la exclusión social; o sufra violencia de género o familiar, sinhogarismo, sea víctima de terrorismo o cualquier otra situación que reglamentariamente se determine.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley se entiende por informe social el emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública que constata la concurrencia de las

especiales circunstancias que se han relacionado en el apartado anterior a efectos de acreditar la situación de vulnerabilidad.

5. Arquitectura: el resultado del proceso de proyectar, dirigir, construir, rehabilitar y mantener, durante todo su ciclo de vida, los edificios y los espacios públicos urbanos resultantes de los procesos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en los que se desarrolla la actividad humana, con la participación y colaboración de otras disciplinas profesionales cuando la complejidad del proceso lo requiera.

6. Rehabilitación: acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, o constructiva de un edificio, con el fin de recuperar y mantener las condiciones adecuadas para la función social destinadas al uso y las exigencias básicas de calidad y sostenibilidad. A los efectos de esta ley, la rehabilitación siempre está referida al patrimonio edificado.

7. Promotor: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, o que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa específica que resulte de aplicación.

8. Cédula de habitabilidad: documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia de personas físicas, y sin cuya expedición o la del documento equivalente, ninguna vivienda podrá ser ocupada.

9. Vivienda habitable: aquélla que, reuniendo las exigencias básicas de habitabilidad que reglamentariamente se establezcan, son susceptibles de obtener la Cédula de habitabilidad o documento equivalente.

10. Calidad en la edificación: sistema constructivo que aglutina el proceso edificatorio y su ecoeficiencia energética tanto por las necesidades energéticas en su proceso de fabricación, como por sus efectos residuales tras su vida útil, promoviendo, especialmente, el uso de materiales naturales renovables atendiendo a los conceptos de economía circular y demás normativa que resulte de aplicación.

11. Calidad de un edificio: conjunto de características y prestaciones que reúne y proporciona un edificio para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

12. Alquiler social: aquel, cuya cuota se calcula teniendo en cuenta las circunstancias económicas de la persona, unidad familiar o de convivencia, arrendataria.

13. **Suprimido.**

14. Persona sin hogar: es la persona que no dispone de lugar físico de residencia o que carece de vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa reguladora.

15. Vivienda de inserción: la gestionada por la Administración pública de manera preferente o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.

16. Rehabilitación integral: técnica para abordar edificios e inmuebles en su conjunto a la hora de proyectar reformas o adecuaciones de los mismos a las exigencias de la normativa vigente con un enfoque holístico del estado en el que se encuentra el edificio, el inmueble y su zona, procediendo a rehabilitarlo completamente con soluciones transversales y basadas en criterios de eficiencia energética y menor onerosidad.

17. Vivienda vacía: aquella que incumple su función social por permanecer desocupada ininterrumpidamente, sin causa justificada, durante más de un año.

18. Grandes tenedores de vivienda: aquellas personas jurídicas, formen o no parte de un grupo fiscal o de sociedades, así como los fondos de titulización regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, que dispongan de más de 5 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo, derecho de superficie o cualquier otro derecho real o modalidad de disfrute, que les faculte para determinar los usos a que se destinarán las viviendas.

No se computarán, a tales efectos, las viviendas vacías en las que concurra alguna de las causas justificativas que enumera el artículo 21 octies.

19. Acoso inmobiliario: toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar, hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiese ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda, siempre que no sean constitutivas de delito, especialmente de los delitos de coacciones, trato degradante o contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario.

TÍTULO II

Ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación

Artículo 5. *Atribuciones de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

Corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura en el ejercicio de las competencias en materia de vivienda y calidad en la edificación, entre otras:

- a) Garantizar y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada, de los ciudadanos en los términos previstos en la presente ley.
- b) Promover, impulsar y desarrollar las actuaciones en materia de vivienda, contempladas en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- c) Adoptar cuantas medidas sean necesarias para evitar el riesgo de exclusión social en materia de vivienda, y paliar, en su caso, sus consecuencias, promoviendo la diversidad y cohesión social en los sectores residenciales de las ciudades y pueblos.
Especialmente, evitar el riesgo de exclusión residencial por desalojo de aquellas unidades familiares o de convivencia, integradas por menores.
- d) Desarrollar actuaciones en materia de calidad, conservación e innovación tecnológica en la edificación, con especial incidencia en la rehabilitación integral.
- e) Fomentar los valores de la arquitectura y la calidad arquitectónica, su reconocimiento y promoción, adoptando medidas para la difusión, la sensibilización y el conocimiento de la arquitectura y el patrimonio construido que se ajusten a los valores de la ley y el impulso de aquella.
- f) Impulsar, de forma coordinada y/o en colaboración, medidas para el fomento de la rehabilitación integral, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

Artículo 6. *De las competencias del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.*

La Junta de Extremadura, a través del Consejo de Gobierno, ejercerá las competencias que tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación de acuerdo con lo previsto en el Estatuto de Autonomía, correspondiéndole con carácter general, entre otras:

- a) Establecer y desarrollar la política de vivienda y calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura en el ejercicio de sus competencias.
- b) Dictar la normativa de desarrollo y ejecución de las leyes, así como el resto de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda y calidad en la edificación.
- c) Aprobar los planes en materia de vivienda que se elaboren en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- d) Aprobar los Planes en materia de calidad en la edificación que se elaboren en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e) Todas aquellas funciones que le sean atribuidas por las disposiciones vigentes.

Artículo 7. *De las competencias de la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación.*

1. Corresponden a la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, en el marco de las directrices y políticas establecidas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, las siguientes competencias:

a) Establecer los criterios generales que han de informar la política y la planificación en materia de vivienda y calidad en la edificación.

b) Impulsar y coordinar la colaboración con el Estado, las Comunidades Autónomas y con las entidades integrantes de la Administración Local, en el marco de las competencias propias en la materia, así como las actuaciones que se realicen.

c) Evaluar las actividades derivadas de los programas y planes de vivienda y calidad en la edificación en Extremadura.

d) Aprobar, coordinar y fomentar programas y prestaciones en materia de vivienda, que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna, de calidad y adecuada, además de las prioridades contempladas en el Plan de Vivienda de Extremadura.

e) Elevar al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la propuesta de aprobación de los Planes en materia de vivienda y calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás disposiciones de carácter general, en los que se promoverá, además, el fomento del sector de la construcción y rehabilitación.

f) Ejercer las competencias en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de viviendas definida en esta y en otras leyes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en la presente ley.

g) Gestionar y administrar el patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública y enajenar las viviendas protegidas de promoción pública y sus anejos patrimoniales, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

h) Elaborar del inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, de conformidad con la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

i) Desarrollar programas de estudios y análisis periódicos para recabar y suministrar información y analizar el mercado inmobiliario en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan conocer la situación del sector inmobiliario en cada momento, las circunstancias y factores que influyen en el mismo, así como la constante evolución del sector, sobre la base de unos conocimientos sólidos, fiables y científicos, y una constante y permanente actualización de la información.

j) Ejercer la potestad sancionadora en materia de vivienda y calidad en la edificación y la de desahucio administrativo en supuestos de extinción de contratos de arrendamientos sobre viviendas protegidas de promoción pública de la Junta de Extremadura.

k) Aplicar las demás medidas de intervención administrativa en materia de vivienda y calidad en la edificación en su ámbito competencial.

l) Fomentar la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre, protegida y en el mercado inmobiliario.

m) Ejercer las competencias sobre eficiencia energética en materia de vivienda, su control e inspección y ejercer la potestad sancionadora en este ámbito, en virtud de las atribuciones conferidas en materia de calidad.

n) Fomentar y realizar la promoción pública y, en su caso, privada, de viviendas, para asegurar la adecuada calidad de vida de los ciudadanos extremeños.

ñ) Todas aquellas que le sean atribuidas por las disposiciones legales vigentes.

2. El ejercicio de tales competencias se desarrollará directamente a través del órgano directo con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, conforme a la estructura orgánica de la citada Consejería.

3. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, en el marco de las competencias propias de la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, podrán ejercerse facultades derivadas de las mismas, por Empresa Pública participada mayoritariamente por capital de la Junta de Extremadura, de acuerdo con su objeto social, siempre y cuando las mismas no impliquen el ejercicio de autoridad pública ni ejercicio de

potestades administrativas, y todo ello de acuerdo con las limitaciones establecidas por la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 8. *Competencias de las Corporaciones Locales.*

El ejercicio de las competencias establecidas en la normativa reguladora de la autonomía municipal que correspondan a los Municipios y Entidades Locales Menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda, conservación y rehabilitación, se ejercerán, dentro de su ámbito competencial y autonomía local.

Artículo 9. *Del deber de colaboración en materia de vivienda.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, en el ejercicio de sus competencias de intervención, podrá solicitar cuanta información y colaboración sea precisa para el cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

2. A tales efectos las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas tendrán el deber de facilitar a la misma, la información que requiera en el ejercicio de cualquiera de las funciones previstas en la presente ley, especialmente para la detección de situaciones de hacinamiento y viviendas vacías, en los términos que se determinen para cada caso concreto y en el marco establecido por la normativa reguladora en materia de protección de datos de carácter personal.

3. Los órganos directivos y administrativos de la misma, podrán solicitar el apoyo, auxilio y la colaboración de cualquier empleado público, inspector o autoridad, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, para el ejercicio de las competencias que le son propias en materia de vivienda y calidad en la edificación.

4. A los efectos de la presente ley la cesión o comunicación de los datos de carácter personal que se recojan para el ejercicio de las funciones propias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación por ella misma se ajustará a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y a la normativa reguladora sobre protección de datos de carácter personal.

Asimismo, podrán establecerse instrumentos de colaboración con el Colegio Notarial de Extremadura y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España y otros colegios profesionales en la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la cesión de datos en materia de vivienda y arquitectura, en los términos previstos en la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal, sin perjuicio del acceso y/o cesión a las organizaciones representativas de los sectores económicos, de actividad y sociales, en los términos que se determinen, de la información y análisis del mercado inmobiliario en la Comunidad Autónoma de Extremadura que realice la Consejería con competencias en materia de vivienda.

5. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, incluidas las compañías prestadoras de servicios proporcionarán a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura los datos de carácter personal, informes o antecedentes que, por su trascendencia o contenido, les requiera aquella a fin de comprobar o deducir el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa vigente para ser beneficiario o adjudicatario de ayudas en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora sobre protección de datos de carácter personal.

TÍTULO III

Intervención de la Administración en materia de vivienda y calidad en la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. *Principios de la intervención pública en materia de vivienda.*

La Administración pública autonómica, dictando las oportunas disposiciones, velará para que la construcción y promoción de las viviendas se adecuen, para cumplir con la función social de las mismas, además de a los objetivos, fines, principios y valores generales de la política de vivienda y calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura previstos en esta ley, a los siguientes objetivos específicos:

1. Atender las necesidades de vivienda de los extremeños y extremeñas.
2. Asegurar la promoción de viviendas en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas y su adaptación al entorno geográfico y social.
3. Aplicar, en la gestión del parque público residencial, el criterio de corresponsabilidad de sus ocupantes.
4. Regular las medidas necesarias para hacer posible el disfrute de una vivienda de acuerdo con las exigencias básicas relativas a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y eficiencia energética, garantizando unos niveles aceptables de calidad y diseño en la edificación.
5. Controlar el fraude en el uso de los recursos públicos asignados a la política de vivienda.
6. Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda y de calidad en la edificación para la mayor celeridad en su tramitación.

Artículo 11. *Principios reguladores de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.*

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, la Administración autonómica ajustará su actuación en la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente a los siguientes principios:

1. Uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando el uso intensivo e incentivando la rehabilitación integral frente a la obra nueva.
2. Diversidad y cohesión social, permitiendo en una misma promoción distintas modalidades de acceso, como propiedad y arrendamiento, la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad mediante el fomento de la accesibilidad universal y la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.
3. Equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
4. Competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética, y complejidad funcional en el medio urbano, procurando que esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.
5. Eficiencia, consumo energético y de recursos de acuerdo con lo previsto al efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.
6. Correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
7. Utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.
8. Consecución de un equilibrio razonable entre la calidad en la edificación y el coste de su ejecución, estableciendo una base de precios de la construcción como medida de control de la calidad.

CAPÍTULO II

Garantías y fianzas en la edificación

Artículo 12. *Obligación de presentar la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.*

1. Sin perjuicio de la definición establecida en el apartado 8 del artículo 4 de la presente ley, la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, es el documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, de electricidad, de telecomunicaciones y demás servicios comunitarios.

2. Su presentación será considerada requisito imprescindible, además de para obtener las conexiones establecidas en el apartado anterior, como mínimo en las siguientes situaciones:

a) Obtención de nuevos boletines de enganche de los diferentes servicios de la vivienda cuando fueren necesarios, como consecuencia de un cambio en la titularidad del suministro.

b) Obtención de la necesaria autorización de las compañías suministradoras de agua y distribuidoras de gas y energía eléctrica, o en su caso de los ayuntamientos y mancomunidades que proporcionen directamente este servicio, con el fin de enganchar a sus redes de distribución a aquellos inmuebles de nueva construcción destinados a vivienda.

c) Aquellos inmuebles que fueran sometidos a obras de rehabilitación o acondicionamiento, siempre que estas hubieran implicado la desconexión de los mencionados suministros.

d) En el supuesto contemplado en el apartado 5 del artículo 40 de la presente ley.

3. Reglamentariamente se determinarán, las exigencias básicas de la edificación de uso residencial vivienda en Extremadura, sin perjuicio de las contenidas en otras normas de obligado cumplimiento, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 13. *Garantías administrativas en edificación, ocupación y uso.*

1. La obtención de la licencia urbanística de obras constituye un requisito imprescindible y la principal garantía del promotor frente al resto de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio. Solo una vez otorgada, podrán dar comienzo las actividades de construcción y venta de la edificación.

2. La cédula de habitabilidad o documento equivalente, garantiza al usuario final que la obra ejecutada cumple con las condiciones higiénico-sanitarias y de calidad en la construcción necesarias para poder destinar un inmueble a vivienda o a otros usos complementarios que se prevean.

3. La enajenación de cualquier elemento de la edificación que se realice antes de la obtención de la cédula de habitabilidad y que implique la entrega, total o parcial, del importe correspondiente habrá de observar las condiciones establecidas en el título IV de la presente ley respecto de las garantías por cantidades a cuenta.

4. El plazo de la garantía se extenderá hasta el momento de obtener la cédula de habitabilidad.

5. Las mismas garantías que el promotor debe aportar frente al adquirente, se exigirán al constructor frente al promotor cuando se trate de edificación de viviendas para uso propio.

6. La Junta de Extremadura podrá, reglamentariamente, ampliar las garantías establecidas anteriormente respecto de las viviendas protegidas.

Artículo 14. *Fianza medioambiental.*

Los ayuntamientos podrán establecer una fianza medioambiental para asegurarse el cumplimiento de las obligaciones de este tipo que tienen los agentes del proceso edificatorio, así como la recuperación y resarcimiento de los posibles daños y perjuicios medioambientales causados en el proceso edificatorio, de la forma que reglamentariamente se determine.

CAPÍTULO III

Patrimonio público del suelo

Artículo 15. *Patrimonio Público del Suelo afecto o proveniente de la promoción pública de viviendas.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de Extremadura, integrarán el patrimonio público del suelo, además de los que dispone la misma, aquellos bienes y derechos que, en el ejercicio de la facultad concedida a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, esta decida incorporar a través de la consejería con competencias en materia de vivienda en ejercicio o provenientes de la actividad de promoción pública de viviendas definida en la presente ley.

2. Corresponde a la consejería con competencias en materia de vivienda, ejercitar las facultades atribuidas en la Ley 2/2008, de 16 de junio, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura a la consejería competente en materia de hacienda, en relación con el patrimonio público del suelo afecto o proveniente de las actuaciones de promoción pública de la vivienda definidas en esta ley.

Asimismo, corresponde a la citada consejería el ejercicio de todas las competencias patrimoniales atribuidas al titular de la consejería competente en materia de hacienda para el desarrollo de la actividad de promoción pública definida en la presente ley.

3. El destino del patrimonio público del suelo será el establecido con preferencia en la legislación urbanística de Extremadura, pero, además podrá ser destinado a cualquiera de las modalidades de promoción pública de viviendas definidas en la presente ley.

Artículo 16. *Reserva de suelo para vivienda protegida.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de Extremadura, en relación con las reservas de terrenos, los planes generales municipales y los planes especiales de ordenación podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público del suelo.

2. Asimismo, mediante Convenio celebrado entre el municipio y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se podrá acordar la adquisición por esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público del suelo.

Artículo 17. *Valoración del suelo acogido al ámbito de protección.*

A los efectos de lo dispuesto en la legislación urbanística de Extremadura, en cuanto a la enajenación por concurso del suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo a que la misma hace referencia para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

No obstante, lo anterior, reglamentariamente podrá modificarse dicho porcentaje, atendiendo a otros criterios de valoración.

CAPÍTULO IV

Garantías jurídicas para el uso habitacional adecuado de la vivienda

Artículo 18. *Uso habitacional adecuado.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considera que la vivienda es objeto de uso habitacional adecuado cuando la misma, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie, establecidas por las disposiciones vigentes,

se destina a residencia habitual de personas en condiciones que no constituyen infravivienda o hacinamiento.

Artículo 19. Hacinamiento.

1. A los efectos de la presente ley, se considera que existe situación de hacinamiento en aquella vivienda ocupada en régimen de propiedad, arrendamiento o subarrendamiento, en la que, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie de las piezas habitables, que resulten de la normativa reguladora, el número de personas que destinan la vivienda a su residencia habitual y permanente exceda del máximo considerado adecuado, en los términos siguientes:

Número máximo de personas residentes	Superficie útil de la vivienda
2	25 m ²
4	50 m ²
6	75 m ²
7	87,5 m ²

A partir de 87,5 m² de superficie útil de la vivienda, el máximo considerado adecuado se determinará atendiendo a 12,5 m² de superficie útil por persona residente en la misma.

2. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia, vinculadas por lazos de parentesco por consanguinidad o afinidad, si el exceso de ocupación no genera problemas graves de convivencia en el entorno.

Artículo 20. Detección de la situación de hacinamiento.

1. El Ayuntamiento que tenga conocimiento que una vivienda, en propiedad, arrendada o subarrendada, pudiera incurrir en situación de hacinamiento, lo comunicará al órgano directivo con competencia en materia de vivienda de la administración autonómica, para, en su caso, instruir el oportuno expediente administrativo, a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.

2. La constatación de la situación de hacinamiento de la vivienda en propiedad, arrendada o subarrendada, podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente Ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubieren puesto de manifiesto.

3. Será responsable de las infracciones derivadas de la utilización anómala de la vivienda arrendada, la persona propietaria, arrendadora o la subarrendadora.

Artículo 21. Infravivienda.

1. A los efectos de esta ley, se considera infravivienda la parte de una construcción que se destina a uso residencial, que carece de las condiciones legales para ello por no cumplir las condiciones mínimas de estabilidad y/o superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

2. Asimismo podrán establecerse, reglamentariamente, criterios de valoración en el acceso a la vivienda tanto en propiedad como arrendamiento, u otros, con el fin de paliar y prevenir las situaciones de infravivienda, teniendo en cuenta los requisitos que, como protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda, se regulan en la presente ley.

CAPÍTULO IV BIS

Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores

Artículos 21 bis a 21 novecies.

(Derogados).

CAPÍTULO V

Potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública

Artículo 22. *Potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora para la imposición de sanciones por infracciones en materia de vivienda y calidad tipificadas en la presente ley, corresponde a la Administración autonómica y local, en sus respectivos ámbitos de competencias.

2. La competencia sancionadora de la Administración autonómica en materia de vivienda y calidad en la edificación será ejercida por los órganos directivos de la consejería con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, a los que expresamente se atribuya mediante decreto del Consejo de Gobierno.

3. Las corporaciones locales ejercerán la potestad sancionadora de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la presente ley y demás normativa de aplicación.

4. Los órganos competentes para el ejercicio de la potestad sancionadora ejercerán la misma de conformidad con lo dispuesto en los títulos VIII y X de la presente Ley, previa sustanciación de un procedimiento sancionador en el que se garantice la audiencia de los afectados, que únicamente podrán ser sancionados por las acciones u omisiones tipificadas como faltas en esta u otras leyes que por razón de la materia resulten de aplicación.

Artículo 23. *Potestad de desahucio administrativo.*

1. La Administración autonómica tiene la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa el desalojo de las viviendas protegidas de promoción pública de su propiedad cuando se ocuparen las mismas o sus zonas comunes sin título legal para ello.

2. Los órganos competentes en materia de vivienda, para ejercer dicha potestad, iniciarán la tramitación de un procedimiento administrativo, que se ajustará a lo dispuesto en esta ley y al resto de normativa reguladora, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse reglamentariamente, garantizándose, en todo caso, la concesión de trámite de audiencia al interesado en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Artículo 24. *Extinción del contrato de arrendamiento sobre viviendas protegidas de promoción pública.*

El órgano directivo competente de la consejería con competencias en materia de vivienda, acordará la tramitación de un procedimiento de extinción de contrato de arrendamiento sobre viviendas protegidas de promoción pública cuando concurren las causas que se establezcan en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas.

Artículo 25. *Inspecciones.*

1. Corresponde a la Administración autonómica en su respectivo ámbito de competencias, la facultad de inspección del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en la presente ley en materia de vivienda y calidad en la edificación, y demás normativa que resulte de aplicación, todo ello sin perjuicio de las competencias de la Administración local.

2. Dicha competencia será ejercida a través de los órganos competentes de la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación en el ámbito autonómico.

CAPÍTULO VI

Control de la vivienda protegida

Sección 1.ª Tipologías de vivienda

Artículo 26. *Clasificación de las viviendas por su grado de protección.*

1. Según la protección de la vivienda, esta se clasifica en vivienda protegida y vivienda libre.

2. Se entiende por vivienda protegida, a los efectos de la presente ley, la vivienda que, habiendo sido calificada como tal por la consejería competente en materia de vivienda en cualquiera de las tipologías que reglamentariamente se determinen, continúa siendo protegida por seguir vigente el plazo de protección y no haber resultado descalificada.

Asimismo, se consideran protegidas las viviendas de promoción pública que, de acuerdo con el artículo siguiente, ostente la Junta de Extremadura o cualquiera de sus organismos o empresas públicas dependientes, hubieren obtenido, o no, la calificación de tal.

3. Se consideran libres aquellas viviendas que no hubieren sido calificadas como protegidas y las que, habiéndolo sido, hayan cesado en su protección por vencimiento del plazo o por su descalificación.

Artículo 27. *Clasificación de las viviendas protegidas según el promotor.*

1. Atendiendo al promotor de la vivienda protegida, se distingue entre viviendas protegidas de promoción pública y viviendas protegidas de promoción privada.

2. Son viviendas protegidas de promoción pública, las que, sin ánimo de lucro promoviera la Administración pública o cualquiera de sus organismos o empresas públicas dependientes, para satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores de población que reglamentariamente se determinen.

Asimismo, tendrán la consideración de viviendas protegidas de promoción pública, aquellas cuya propiedad o usufructo adquieran, sin ánimo de lucro y para el mismo fin, la Administración pública o sus organismos, entidades, empresas y sociedades dependientes.

En el caso de que se extinga el usufructo, la vivienda protegida de promoción pública perderá su condición de tal.

3. Son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, no hallándose incluidas en los supuestos contemplados en el apartado anterior, promovieran las personas físicas o jurídicas con o sin ánimo de lucro.

Artículo 28. *Clasificación de las viviendas por el tipo de construcción.*

Según el tipo de construcción, se distingue entre:

a) Vivienda unifamiliar: Es aquella edificación de uso residencial, desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: Es aquella edificación de uso residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más familias.

Sección 2.ª De las limitaciones

Artículo 29. *Régimen de protección.*

1. El régimen de protección está constituido por el conjunto de limitaciones que afectan a la vivienda mientras persista su protección.

2. El régimen de protección supone la sujeción al régimen sancionador que, en materia de vivienda protegida, se encuentra regulado en el título VIII, así como a los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

Asimismo, dicho régimen de protección podrá comprender:

a) Restricciones de acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida.

b) Limitaciones de precio y de superficie.

c) Limitaciones a las facultades de disposición y uso de la misma.

3. Reglamentariamente se determinará el alcance, contenido y plazo de duración del régimen de protección en función de la tipología de vivienda protegida y de su comercialización, del destinatario y de las ayudas públicas percibidas por este, entre otros.

4. Con independencia de las limitaciones expuestas anteriormente, no podrá exigirse, en la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, la vinculación de más de una plaza de garaje por vivienda. Asimismo, se limitará la construcción de los anejos con los que cuenta la vivienda, pudiéndose reducir a una plaza de garaje y un trastero en caso de que los planeamientos municipales exigieran un número superior.

5. La protección de la vivienda cesará por el vencimiento del plazo de protección o por su descalificación, de acuerdo con las previsiones reglamentariamente establecidas.

Artículo 30. *Acceso a la vivienda protegida.*

Los requisitos de acceso, en propiedad o en arrendamiento, a la vivienda protegida se determinarán reglamentariamente. Tales requisitos podrán estar relacionados, entre otros, con la capacidad adquisitiva del destinatario y con la propiedad o copropiedad de otra vivienda, sin perjuicio de las exenciones que puedan preverse en la normativa reglamentaria de desarrollo.

Artículo 31. *Calificación de vivienda protegida.*

1. La calificación de vivienda protegida es el acto administrativo en virtud del cual la vivienda adquiere su condición de tal. La calificación expresará la tipología de vivienda protegida a que se refiere, su precio máximo de compraventa o arrendamiento y cualesquiera otras menciones que sean reglamentariamente exigidas.

2. El alcance y efectos de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida se determinarán reglamentariamente, sin perjuicio de lo dispuesto en el título VI respecto de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.

Artículo 32. *Visado administrativo del contrato o título.*

1. El visado es el acto administrativo en virtud del cual la Administración pública reconoce que el adquirente, el adjudicatario o el arrendatario que figura como parte en el contrato de compraventa, en el título de adjudicación o en el contrato de arrendamiento presentado reúne los requisitos para acceder, en propiedad o en arrendamiento, a la vivienda protegida a que se refiera.

2. Reglamentariamente se determinarán los contratos y títulos que deban ser objeto de visado administrativo, así como el contenido mínimo que deberán observar aquellos para obtener el preceptivo visado.

Artículo 33. *Precios máximos en materia de vivienda protegida.*

1. Las viviendas protegidas estarán sujetas a un precio máximo de compraventa, de adjudicación y de arrendamiento, durante el plazo que reglamentariamente se determine, atendiendo fundamentalmente a la tipología de vivienda protegida de que se trate y a la zona geográfica donde radique.

2. Toda compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida que se lleve a cabo incumpliendo la limitación de precio, dará lugar a la incoación del procedimiento sancionador regulado en el título VIII. La mejora que hubiere podido experimentar la vivienda protegida en ningún caso podrá justificar la exigencia de sobreprecio.

3. Serán nulas de pleno derecho cualesquiera cláusulas o estipulaciones que incumplan la limitación de precio máximo referida en el presente artículo. La indicación que aquellas hicieren al precio de disposición o cesión se entenderá, en todo caso, hecha al precio máximo aplicable.

Artículo 34. *Destino.*

Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o de un tercero. Reglamentariamente, podrán determinarse las exenciones y prórrogas que, a tal efecto, puedan reconocerse.

Sección 3.ª Los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas protegidas

Artículo 35. *El derecho de adquisición. Derechos reales de tanteo y retracto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en tanto esté vigente la protección, podrá ejercer los derechos reales de tanteo y retracto sobre toda vivienda protegida.

Asimismo, esta facultad recaerá sobre aquellas viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de actuación financiada con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para su rehabilitación o adquisición, en cuantía igual o superior a la máxima cuantía de las ayudas para adquisición de vivienda protegida de nueva construcción prevista en las bases reguladoras de las ayudas conforme a las que fueron concedidas.

En el caso establecido en el párrafo anterior, tal derecho podrá ejercerse durante el plazo de diez años, a contar desde la fecha de la resolución de concesión de la financiación de la actuación.

2. En los actos y contratos de transmisión de las todas las viviendas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, deberá hacerse constar expresamente la sujeción a tales derechos reales de adquisición preferente, sin perjuicio de las especialidades establecidas por la normativa reguladora de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura, en su caso.

3. La Administración Pública podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto, únicamente en la primera transmisión onerosa ínter vivos, de las viviendas y anejos vinculados, indicados en el apartado 1.

En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, a los solos efectos de lo establecido en el párrafo anterior, no se considerará primera transmisión ínter vivos la entrega realizada del promotor o persona jurídica que se subrogue en su posición, al adquirente.

4. Se exceptúa el ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, en las transmisiones ínter vivos en favor de descendientes, ascendientes, por consanguinidad y/o afinidad, cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro de la Comunidad Autónoma de Extremadura o equivalente, al amparo de la normativa reguladora a tal efecto.

5. Los propietarios de las viviendas afectadas por esta limitación comunicarán a la Administración, en su caso, la decisión de enajenarlas, indicando el precio, las condiciones de la transmisión y los datos del interesado en la adquisición, en la forma y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

6. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de treinta días, a partir del siguiente al que tenga lugar la comunicación; transcurrido dicho plazo, sin que se haya ejercitado, podrá llevarse a cabo la transmisión proyectada.

7. El ejercicio del derecho de tanteo en situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura se regirá por lo dispuesto en el artículo 125.

Artículo 36. *Derecho real de retracto.*

1. La persona adquirente de la vivienda deberá comunicar a la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes siguiente desde el otorgamiento de escritura pública o documento de formalización de la misma, las condiciones en las que se produjo la venta, así como remitir una copia de tales documentos.

2. La Administración autonómica podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la comunicación prevista en el artículo precedente, se haya omitido en ella cualquiera de los requisitos previstos, se hubiese producido la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas o se haya transmitido antes del transcurso del plazo para ejercer el derecho de tanteo.

3. La Administración autonómica podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de treinta días, a contar desde la comunicación de la transmisión por la persona adquirente o desde que tuviese conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4. **(Suprimido).**

5. El ejercicio del derecho de retracto en situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura se regirá por lo dispuesto en el artículo 126.

Artículo 37. *La transmisión de los derechos reales de tanteo y retracto.*

La Junta de Extremadura podrá transmitir a los Ayuntamientos, mediante resolución del titular de la consejería con competencias en materia de vivienda, la titularidad de los derechos reales de tanteo y retracto.

Artículo 38. *Garantías del procedimiento.*

De conformidad con lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 9 de la presente ley, constituye un requisito de regularidad de todos los actos de disposición en materia de vivienda protegida y actuaciones financiadas de conformidad con el artículo 35 que deban autorizar, por el que los notarios velarán en el ejercicio de su función, informar a los adquirentes de viviendas sujetas a esta ley de los derechos que, a favor de la Administración, reserva la misma en el presente capítulo.

TÍTULO IV

Protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda

CAPÍTULO I

Información de la oferta, promoción y publicidad

Artículo 39. *Principios que han de regir la información.*

1. Toda oferta, promoción y publicidad que se dirija a la venta o arrendamiento de viviendas, con independencia del medio utilizado, se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la misma, expresando, en todo caso, si se encuentran en construcción o si la edificación ha concluido e indicará los datos fundamentales del objeto a que se refiere.

2. En todo caso, esta información deberá respetar los principios de veracidad, objetividad y no omisión de datos que induzca o pueda inducir a error de los destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico.

Artículo 40. *Especificaciones generales sobre el contenido de la oferta de venta o arrendamiento de viviendas.*

1. Además de la información general que hubiera de tenerse a disposición del público, y en su caso de las autoridades competentes, de conformidad con la normativa aplicable para la defensa de los consumidores y usuarios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás normativa sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, toda oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas incluirá necesariamente especificaciones generales sobre las condiciones esenciales de la vivienda y las condiciones básicas del contrato en los términos que se indican a continuación, sin perjuicio de lo que pueda disponerse reglamentariamente, atendiendo a la naturaleza de la vivienda de que se trate:

a) Datos, características esenciales, condiciones relativas a la construcción, estado actual y condiciones de uso de la vivienda.

b) Condiciones de accesibilidad tanto de la vivienda como en su caso de las zonas comunes del edificio en el que aquélla se ubique, y proyectos de supresión de barreras aprobados y/o en estado de aprobación, ejecución o pendiente de ella.

c) Superficie útil y construida de la vivienda y programa de la misma. En el cómputo de la superficie construida deberá aparecer desglosada la superficie construida correspondiente a las zonas comunes, en caso de que se haya incluido. Si existen anejos, su superficie debe hacerse constar de forma diferenciada.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

d) Etiqueta de eficiencia energética.

e) Ubicación de la vivienda, junto con una descripción general del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte, de las zonas comunes y de los servicios e instalaciones disponibles, tanto individuales como comunes.

f) Precio total, forma de pago, plazo de duración, en su caso, y cualquier otra condición esencial de la venta.

g) Para el caso de arrendamiento, renta de la vivienda, con desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que deban ser asumidas por el arrendatario; forma y periodicidad de pago, fórmula de actualización del precio, si procede, plazo de vigencia del contrato y cantidades legalmente repercutibles, así como una relación de los elementos de la edificación, cuyo mantenimiento corresponde al arrendatario.

h) Fianza y demás garantías exigibles, en su caso.

i) Información general acerca de los derechos y obligaciones de los propietarios o arrendatarios y limitaciones de la vivienda, que se ajustará a la normativa vigente que resulte de aplicación a la tipología de vivienda de que se trate.

j) Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble, en caso de emergencia.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la información contenida en las letras a) y b) del apartado anterior, podrá sustituirse, a voluntad de la persona interesada, por una visita física a la vivienda.

3. Con respecto a la letra f) del apartado 1, la información será especialmente detallada y clara en cuanto a las condiciones económicas y financieras de la transmisión. A estos efectos, deberá facilitarse a los interesados una nota explicativa acerca de:

a) Precio total de venta. Aparte, se indicarán expresa y detalladamente los honorarios de agente inmobiliario o agencia inmobiliaria, los tributos a los que se halle sujeto la venta y demás gastos que, legalmente, deba abonar el comprador al vendedor.

b) Forma de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, debiendo constar expresamente que, del importe total de la venta, se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

c) Previsión de aplazamientos, medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas, tipo de interés aplicable, garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él aplazado y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros, en su caso.

4. Esta información será exigible en todo momento por los interesados, aun cuando no figure expresamente en el contrato celebrado.

5. En cualquier caso, para que una vivienda de nueva construcción o procedente de rehabilitación, pueda ser ofrecida en régimen de arrendamiento, necesita disponer de la preceptiva Cédula de Habitabilidad o documento equivalente y certificado de eficiencia energética.

Artículo 41. *Información de la oferta, promoción y publicidad para la venta de vivienda en el caso de abono de cantidades a cuenta del precio final.*

1. Además de lo dispuesto en los artículos precedentes, para el caso de abono de cantidades a cuenta del precio final, antes de realizar cualquier pago, deberá facilitarse por escrito al destinatario información suficiente, según el estado de construcción de la vivienda, sobre:

a) Dimensión y diseño, materiales utilizados, orientación principal y perfil de calidad de la construcción. A tales efectos, se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad, documento equivalente o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas protegidas.

b) Nivel del certificado energético y medioambiental del que se dispone o se pretende. Grado de aislamiento térmico y acústico, así como medidas de ahorro energético de que dispone la vivienda.

c) En el caso de viviendas de nueva construcción, licencias o autorizaciones administrativas, fecha de construcción y datos de la garantía obligatoria, si se trata de

viviendas terminadas. El futuro adquirente podrá conocer, si lo solicita, el proyecto de ejecución completo.

d) En el caso vivienda protegida, indicación de la fecha de la calificación provisional y/o definitiva.

e) Identificación registral de la finca, con referencia a la titularidad jurídica, tributos, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

f) Estimación de los gastos de mantenimiento. Condiciones de uso e instrucciones sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

g) Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la misma. Si la Comunidad de Propietarios ya está constituida, se facilitará un extracto actualizado de cuentas y obligaciones respecto de la vivienda objeto de la venta.

h) Condiciones generales y especiales que han de regir el contrato, así como la formalización del mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la información contenida en las letras a y b podrá sustituirse, a voluntad del interesado, por una visita física a la vivienda.

Artículo 42. *Información en la oferta de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.*

La información en la oferta de enajenación de viviendas de promoción pública se regirá por las disposiciones establecidas en el título VI de esta ley, sobre enajenación de las citadas viviendas.

CAPÍTULO II

Requisitos previos a la venta de viviendas

Artículo 43. *Requisitos previos a la venta de viviendas en proyecto o construcción.*

1. Para firmar el documento de reserva y para recibir las correspondientes cantidades a cuenta, de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Disponer de un terreno debidamente calificado.

b) Haber solicitado licencia urbanística de obras.

En el caso de que la Licencia Urbanística de Obras no se concediera en el plazo de tres meses, desde el momento en que se formalizó la reserva de la vivienda y se entregó la señal, o cuando la concesión de aquélla implicase modificaciones en el proyecto que afectasen a la vivienda objeto de reserva, el titular de la misma podrá optar entre mantener la señal y comprar la vivienda o retirarla, desistiendo, en este caso, de la compra.

2. Para formalizar el contrato de compraventa, y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, así como para formalizar las arras o señal, se considera necesario disponer de:

a) Licencia Urbanística de Obras.

b) Terrenos cuya disponibilidad esté debidamente justificada.

c) Proyecto de ejecución con el visado que sea preceptivo y presentado en el ayuntamiento.

d) Previsión de plazos de terminación y entrega de las viviendas.

e) Previsión del régimen jurídico de la edificación.

Artículo 44. *Pagos anticipados del precio de compraventa de viviendas en proyecto o construcción.*

1. La percepción por el promotor o promotora de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará, siempre de forma individualizada por aquél, mediante un

seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato cubriendo el coste total de las obras, incluyendo las cantidades aportadas por las personas compradoras, en los términos establecidos por la legislación reguladora de la ordenación de la edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que se mantendrán actualizadas y en vigor hasta la completa entrega de las mismas.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista a tal efecto.

3. En los contratos de compraventa en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas, se hará constar la información contractual contenida en el apartado tres de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la Administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantías de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

5. También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 45. *Requisitos previos a la venta de viviendas terminadas de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación.*

1. Se considera requisito previo a la venta de viviendas terminadas de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora, disponer de la declaración de obra nueva.

2. No obstante lo anterior, para el caso de que no se disponga de la declaración de obra nueva, se exigirán los siguientes requisitos previos:

- a) Disposición de la acometida general de las distintas redes de suministros.
- b) Cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia urbanística de obras.
- c) Haber obtenido la licencia de primera ocupación.
- d) Formalización del libro del edificio.
- e) División del crédito hipotecario, en su caso.
- f) Constitución del seguro decenal, en el caso de que su constitución fuere obligatoria, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación.

3. A la firma del contrato de compraventa, todo adquirente tiene derecho a recibir, a costa del vendedor, copia de todos los documentos a que se hace referencia en los artículos anteriores del presente título, relativos a la información y venta de vivienda, sin perjuicio de las especialidades que reglamentariamente puedan establecerse para la adquisición de viviendas protegidas y de la legislación que resulte de aplicación en materia de protección de consumidores y usuarios.

CAPÍTULO III

Requisitos para el arrendamiento de viviendas

Artículo 46. *Requisitos de la vivienda.*

Con carácter previo a la cesión, en régimen de arrendamiento, toda vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Haber obtenido las preceptivas autorizaciones para su ocupación.
- b) Disponer de la acometida general de las distintas redes de suministro.
- c) Disponer de la cédula de habitabilidad o documento equivalente, de conformidad con lo establecido en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- d) Disponer de certificación de eficiencia energética.

Artículo 47. *La documentación del contrato de arrendamiento.*

En la documentación del contrato de cesión de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40 y 46, la persona arrendadora estará obligada a facilitar a la arrendataria, junto con los datos determinados en el apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al menos, los siguientes datos y documentación:

- a) Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada y, de forma específica, la cédula de habitabilidad o documento equivalente.
- b) Reglamento de la comunidad de propietarios, si existe, en el caso de régimen de propiedad horizontal del edificio.
- c) Identificación completa, en su caso, de la persona a cargo de la administración de la comunidad de propietarios.
- d) Etiqueta energética registrada.

Artículo 48. *Arrendamiento de viviendas protegidas.*

1. El arrendamiento de viviendas protegidas de promoción pública, se regirá por las disposiciones específicas establecidas en la normativa reguladora que resulte de aplicación.

2. Las viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra se regirán por lo dispuesto en su normativa específica, por lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En materia de subrogación de estas viviendas, será de aplicación la regulación contenida en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, si bien para las causas de subrogación mortis causa, separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, previstas en los artículos 15 y 16 de la citada ley, transcurridos los plazos establecidos para la comunicación al arrendador de la voluntad de continuar en el uso de la vivienda, sin que se haya producido tal comunicación, se presumirá la voluntad de continuar en el uso de la misma por quien ostente el derecho a la subrogación, salvo manifestación expresa en sentido contrario.

Asimismo, en el supuesto de concurrencia de cualquier causa de subrogación, la Administración, si tuviere conocimiento de ella, requerirá al interesado para que inicie el procedimiento de subrogación o, en su caso, de regularización de la situación producida.

3. En los contratos en que se formalice la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, se establecerá la obligación por parte de los inquilinos de asumir los gastos corrientes de suministros y servicios individualizados, que, de acuerdo con la legislación aplicable, deban asumir.

CAPÍTULO IV

El Libro del Edificio

Artículo 49. *El Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio es el documento que, según el modelo, formalidades y contenido que reglamentariamente se determinan, recoge la información relevante del edificio.

2. Dicha información contemplará, al menos, las siguientes cuestiones:

a) Conjunto de datos identificativos y constructivos del edificio, incluyendo un plano a escala con el emplazamiento de la zona y fotografías de la fachada.

b) Documento con las especificaciones técnicas del edificio, firmado por un técnico competente, incluyendo, como mínimo, planos a escala de plantas, alzados y secciones, esquema detallado de las redes de instalaciones y sistemas de seguridad, así como de los materiales utilizados en la construcción.

c) Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, programa detallado de las diferentes operaciones que en cada momento sea necesario realizar, tanto en las zonas comunes del edificio como en las viviendas que lo contienen.

d) Régimen jurídico del edificio, incluyendo el de protección, las cargas reales existentes en el momento de la venta, y, en el caso de propiedad horizontal, estatutos de la comunidad de propietarios, si existiesen, o la indicación de su inexistencia, en caso contrario.

e) Garantías y seguros con los que cuenta el edificio.

f) Datos identificativos que incluyan la dirección y teléfono del promotor, constructor y técnicos que han intervenido en el proyecto, dirección de obra y dirección de ejecución de obra.

g) Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

3. El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.

4. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan.

CAPÍTULO V

Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 50. *Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los agentes y agencias inmobiliarios.

2. Son agentes y agencias inmobiliarios las personas físicas y jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida su constitución.

3. Los agentes y agencias inmobiliarios estarán sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial específica y en la de desarrollo que pueda dictarse respecto de la presente ley, específicamente en lo relativo al presente capítulo.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los agentes y agencias inmobiliarios, para el ejercicio de su actividad deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso, debe acreditarse una dirección física dentro de la misma.

b) Estar en posesión y hacer pública la capacitación profesional requerida. En el caso de personas jurídicas, esta capacitación será exigible a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.

c) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por reglamento, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio profesional o la asociación empresarial a la que pertenezcan.

d) Indicar, en su caso, si se encuentran adheridos al Sistema Arbitral de Consumo de Extremadura.

Artículo 51. *Registro de agentes y agencias inmobiliarios.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes y

agencias inmobiliarias, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

Artículo 52. *Obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarios.*

Son obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarios:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.

b) Suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda, antes de iniciar la oferta de un inmueble, un documento de encargo que les habilite para hacerla y su publicidad, percibir cantidades o formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato, en el que consten desglosadas las actividades y servicios a realizar y cantidades a percibir en concepto de honorarios, evitando el cobro de comisiones suplementarias.

TÍTULO V

El fomento público de la vivienda y de la calidad en la edificación

CAPÍTULO I

Fomento público de la vivienda

Artículo 53. *Principios generales.*

1. La Junta de Extremadura y el resto de las entidades públicas competentes establecerán medidas de fomento con el objetivo de hacer efectivo el derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y de calidad.

2. En particular, estas medidas irán dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda de las personas o los grupos en situación de especial dificultad, estableciendo, a través de la normativa reguladora en cada caso, criterios que permitan:

- a) Priorizar las situaciones de vulnerabilidad.
- b) Atender, especialmente, a familias y personas con menores recursos económicos.
- c) Integrar e incluir socialmente, contemplando la accesibilidad a la vivienda.
- d) Mejorar la calidad de las viviendas, de la edificación y de su entorno.
- e) Adecuar el coste de las viviendas y del mantenimiento posterior a la capacidad de renta de las unidades familiares.
- f) Favorecer el retorno de emigrantes.

Artículo 54. *Medidas de fomento.*

1. Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los mencionados objetivos, entre otras:

- a) La promoción pública de suelo.
- b) La promoción pública de viviendas.
- c) La reserva de suelo para vivienda protegida y el límite del valor máximo de repercusión de suelo, en los términos recogidos en esta ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- d) Las establecidas en el artículo 124.

2. Igualmente, será considerada medida de fomento la concesión de beneficios y ayudas económicas, con cargo a los propios presupuestos o mediante el establecimiento de convenios con la Administración General del Estado, para:

- a) Urbanización de suelo.
- b) Promoción de viviendas en cualquiera de sus modalidades.
- c) Adquisición y uso de viviendas.

d) Rehabilitación integral de viviendas y adaptaciones especiales.

e) Instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como para la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

3. Las mencionadas ayudas adoptarán las modalidades que se determinen reglamentariamente, entre otras las siguientes:

a) Concesión de préstamos cualificados al promotor o al adquirente.

b) Subsidiación de los intereses devengados por préstamos concedidos.

c) Subvenciones sin contraprestación directa del beneficiario.

4. Las medidas de fomento se articularán mediante la consecución de planes específicos que deberán ser aprobados bianualmente con el objetivo de luchar contra la despoblación en el medio rural, la recuperación de espacios públicos y el fomento de la accesibilidad en el parque público de vivienda. Para ello, se aprobarán al menos los siguientes planes con dotación presupuestaria:

a) Plan estratégico de fomento de la construcción en el medio rural.

b) Plan de recuperación de viviendas en barriadas deprimidas.

c) Plan estratégico de rehabilitación de espacios públicos y edificios de interés arquitectónico.

d) Plan estratégico de accesibilidad universal en el parque público de viviendas.

Sección 1.ª Promoción pública de suelo

Artículo 55. Objeto.

1. A efectos de la presente ley, se entiende por promoción pública de suelo residencial la adquisición y preparación de suelo que tenga por finalidad su posterior destino a la promoción pública de viviendas o, alternativamente, la puesta a disposición en el mercado inmobiliario, como base para la construcción de viviendas protegidas, con repercusiones no especulativas y la formación del patrimonio público del suelo, valorando, especialmente, la adecuación medioambiental en cuanto a orientación y ubicación correcta del suelo residencial.

2. La Comunidad Autónoma de Extremadura fomentará la puesta a disposición de suelo para la construcción de viviendas mediante la promoción de Organismos, Empresas e Instituciones, de carácter público y privado, creados para dicho fin.

Artículo 56. Suscripción de Convenios.

La Junta de Extremadura podrá establecer convenios con entidades públicas y privadas que integren el sector público autonómico, a efectos de facilitar la puesta a disposición en el mercado inmobiliario de suelo urbanizado, siempre que el objeto no esté comprendido en los contratos incluidos en la vigente legislación especial de contratación de las Administraciones públicas.

Artículo 57. La reserva de suelo para vivienda protegida.

La reserva de suelo para vivienda protegida se regirá por lo dispuesto en la legislación de suelo y la ordenación territorial de Extremadura en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.

Sección 2.ª Promoción pública de viviendas

Artículo 58. Concepto.

A efectos de la presente ley, se considera promoción pública de vivienda la promoción sin ánimo de lucro, realizada por la Administración Pública, sus Organismos, Entidades, Empresas y Sociedades dependientes o cuya propiedad o usufructo adquieran sin ánimo de lucro, para satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores de población que reglamentariamente se determinen.

Artículo 59. *Objetivo y modalidades.*

1. La promoción pública de viviendas responderá al objetivo de atender las necesidades de vivienda de los colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado inmobiliario, tanto por su bajo nivel adquisitivo como por otras características o circunstancias específicas, con el fin de dotarlos de una vivienda digna, de calidad y adecuada.

2. Para la consecución de los objetivos establecidos, la promoción pública de viviendas podrá adoptar, sin perjuicio de otras que puedan establecerse reglamentariamente, las modalidades siguientes:

- a) La promoción directa.
- b) La adquisición de viviendas de nueva construcción.
- c) La adquisición de viviendas usadas, a título oneroso o gratuito, en régimen de propiedad o mediante la cesión del derecho real de usufructo, para posterior rehabilitación, en su caso.
- d) La rehabilitación integral de viviendas.

Artículo 60. *La cesión.*

La cesión de las viviendas obtenidas por medio de la actividad de promoción pública podrá realizarse mediante:

- a) Enajenación.
- b) En régimen de arrendamiento.
- c) Cesión gratuita en propiedad y/o uso a ayuntamientos y mancomunidades.
- d) Otras formas de cesión gratuita, de acuerdo con la Ley 2/2008, de 16 de mayo, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e) Otras formas de uso que se establezcan excepcionalmente.

Artículo 61. *Gestión del patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública y administración de las viviendas.*

1. La gestión del patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, como promotora de las mismas, que podrá llevarla a cabo, en su totalidad o no, directamente o mediante contratos administrativos, convenios y encargo a entes públicos que tengan el carácter de medio propio de la misma conforme a la legislación vigente.

2. Asimismo, la administración de dicho patrimonio corresponde a la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, que puede ejercerla directamente, en su totalidad o no, o mediante contratos administrativos, convenios y encargo a entes públicos que tengan el carácter de medio propio de la misma conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO I BIS

Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura

Artículo 61 bis. *Creación y adscripción.*

1. Se crea el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura, como fondo carente de personalidad jurídica, de los previstos en el artículo 2.2.f) de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, integrante del Sector Público administrativo, cuyo objeto es implementar un instrumento financiero regional que solvante las actuales barreras para la financiación de la adquisición de vivienda, en especial, las que deben superar la población joven.

2. El Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente, a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 quater, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo.

Artículo 61 ter. *Recursos económicos que integran el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 61 quinquies, los recursos económicos del Fondo provendrán:

a) De la dotación inicial, así como de las dotaciones que se consignen en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo FEDER o en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, así como de la liquidación de otros fondos.

b) De los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del fondo.

c) De los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.

d) De las dotaciones provenientes de otras Administraciones públicas y de entidades públicas o privadas.

e) De los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del fondo.

f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del fondo.

Artículo 61 quater. *Gestión del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.*

El Consejo de Gobierno podrá designar a una entidad especializada, perteneciente al sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro como entidad gestora del Fondo. En virtud de dicha designación, se gestionarán, en nombre y representación de la Junta de Extremadura y por cuenta de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los instrumentos financieros que se definan en un convenio específico o acuerdo de financiación, que deberán suscribir la Junta de Extremadura y la entidad gestora, previa autorización del Consejo de Gobierno a propuesta conjunta de las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda. En dicho convenio o acuerdo, se desarrollarán las normas específicas de ejecución del fondo y el importe máximo de los gastos de gestión.

Artículo 61 quinquies. *Régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.*

1. El régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo será el previsto en la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, para los fondos carentes de personalidad jurídica, cuya dotación se efectúe mayoritariamente con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mencionados en el artículo 2.2.f) y 3.1.b) de dicha ley.

2. El Fondo se registrará por lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública de Extremadura y sus respectivas normas de desarrollo, en las diferentes leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y, supletoriamente, por el resto de las normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, sin perjuicio de la normativa europea, nacional o regional que le sea aplicable en función del origen de los fondos.

3. Las aportaciones al fondo y la creación o modificación de instrumentos financieros, deberán ser aprobadas mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de las personas titulares de la consejería competente en materia de hacienda y de la consejería competente en materia de vivienda.

Dicha aprobación requerirá informe previo del órgano directivo con competencias en Presupuestos y Financiación, relativo al cumplimiento del principio de prudencia financiera, regulado en el artículo 13 bis de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

4. Las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se dicten anualmente, podrán establecer nuevas, adicionales o complementarias medidas y disposiciones que sean necesarias para el adecuado desarrollo de los fines que justifican la creación del Fondo.

CAPÍTULO II

Medidas de fomento de la calidad en la edificación

Sección 1.ª Calidad en la edificación

Artículo 62. *Actuaciones en el patrimonio edificado existente.*

1. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables y, aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación, con el fin de mejorar la calidad arquitectónica y, con ello, la calidad de vida de los ciudadanos.

2. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en este artículo, las diferentes Administraciones públicas con competencias en la materia, deberán actuar conjuntamente, correspondiendo la coordinación de su intervención a la consejería con competencia en materia de calidad en la edificación de la Junta de Extremadura.

3. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes actuaciones:

a) Rehabilitación integral de edificios, con objeto de cumplir y mejorar:

1.º La calidad de vida de los ciudadanos.

2.º La adecuación urbanística, estructural o constructiva.

3.º Las exigencias básicas relativas a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

4.º Las condiciones de accesibilidad y adaptación a las necesidades funcionales de los residentes o destinatarios.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública, de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

4. En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural y urbanístico, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.

5. No obstante lo anterior, cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados, cualquiera que sea su uso, hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se impulsará la búsqueda de soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio que permitan la rehabilitación con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort.

6. La Administración autonómica extremeña promoverá medidas de apoyo para que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias, a fin de que los interiores del edificio sean utilizables por personas con movilidad reducida que deban vivir en el mismo, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 63. *Normas de aplicación directa que mejoran la accesibilidad y/o eficiencia energética en edificios de uso residencial.*

1. Tienen la consideración de normas de aplicación directa a que deben sujetarse las disposiciones generales de carácter reglamentario general o especial, las siguientes:

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

a) Todas aquellas actuaciones que en fachadas interiores o espacios interiores mejoren la accesibilidad y/o la eficiencia energética en las edificaciones de uso residencial en el suelo urbano consolidado, no computarán a efectos de volumen edificable, edificabilidad, distancia mínima a otras edificaciones residenciales, ni implicarán cambio en las alineaciones interiores existentes.

b) Los estándares de densidad establecidos en legislación urbanística y los que figuren en los planes territoriales o planes generales municipales, podrán sobrepasarse sin que haya que aumentar las zonas verdes y dotaciones públicas, cuando se trate de actuaciones que, acogidas al programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas, estén contempladas en los Planes de Vivienda de Extremadura.

2. Todas las disposiciones generales de carácter reglamentario general o especial existentes a la entrada en vigor de la presente ley, deberán adaptarse a lo dispuesto en el punto 1 de este artículo, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley.

3. La consejería con competencias en materia de viviendas con el fin de agilizar y garantizar la gestión y el correcto mantenimiento del parque público de viviendas de Extremadura, podrá establecer convenios de colaboración con el colegio oficial de administradores de fincas de Extremadura como apoyo a la labor desarrollada por la propia administración en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 64. *Actuaciones para incrementar el nivel de calidad en la edificación.*

Sin perjuicio de los principios, objetivos y normas que se contienen en la presente ley, para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario, la Consejería con competencias en materia de calidad en la edificación, deberá promover las siguientes acciones:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y transparencia del sector inmobiliario.

b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios que pueda ser reconocido oficialmente.

e) Establecer programas de inspección técnica de los edificios.

f) Incrementar el nivel de calidad arquitectónica y de la edificación promoviendo la previsión en los pliegos tipo de cláusulas administrativas particulares y pliegos tipo de prescripciones técnicas que han de regir los diferentes procedimientos de contratación administrativa, de criterios de valoración de la calidad de la arquitectura y de la edificación, vinculados al objeto del contrato.

Artículo 65. *Instrumentos de planificación para regular la calidad en la edificación de Extremadura.*

1. La consejería con competencias en materia de calidad en la edificación elaborará un Plan Integral de Calidad en la Edificación de Extremadura, en el que se recogerán las medidas que promuevan el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obras, así como las pruebas de servicio correspondientes y las condiciones de uso y mantenimiento de la edificación.

2. En desarrollo del Plan Integral de Calidad en la Edificación de Extremadura, el órgano directivo competente de la Consejería con competencias en materia de calidad en la edificación elaborará, al menos, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras consejerías, los siguientes instrumentos:

a) Pliego tipo de prescripciones técnicas para la edificación, que sirva como modelo a tener en cuenta para la elaboración de los pliegos de prescripciones técnicas de cada proyecto, con el fin de que sean de aplicación en la obra.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

b) Programa tipo de control de calidad, como documento complementario al pliego, de forma que las determinaciones fijadas en el mismo y en los planos se puedan comprobar mediante un programa preestablecido, en el que se recogerán los controles mínimos cuya justificación haya de ser obligatoria para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos esenciales de calidad.

c) Libro de control de calidad, como complemento del programa de control, para registrar los datos y resultados de los controles efectuados y decisiones adoptadas, de modo que queden documentados el seguimiento y aplicación de los controles establecidos.

d) Guías de calidad de materiales utilizados en la construcción, como documentos de carácter no obligatorio que favorezcan la actuación de los agentes de la edificación, especialmente del sector técnico y empresarial.

3. Reglamentariamente, se establecerá un sistema de perfiles de calidad de los edificios, al objeto de medir y graduar los niveles de calidad de los diversos aspectos de los mismos, tales como los materiales utilizados, la funcionalidad, la seguridad o la salubridad, y de informar a los promotores, técnicos y usuarios finales.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura fomentará la formación profesional de los trabajadores, agentes de la edificación y agentes y agencias inmobiliarios, a fin de incrementar la calidad de la construcción.

5. Las Administraciones competentes, a través de los laboratorios y centros homologados para actuar en la Comunidad Autónoma de Extremadura, garantizarán la correcta ejecución de los diferentes sistemas constructivos y establecerán, reglamentariamente, las disposiciones que correspondan para el cumplimiento de estos fines, sin perjuicio de la intervención del resto de los agentes en el proceso edificatorio y la participación de las entidades e instituciones que tengan por finalidad contribuir a la calidad y garantías establecidas y exigidas por esta ley.

Sección 2.^a Medidas de difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura

Artículo 66. Divulgación de la arquitectura.

1. La Junta de Extremadura impulsará actuaciones en los ámbitos de la investigación y del debate propio de la arquitectura, de acuerdo con los valores establecidos en la presente ley.

2. En el ejercicio de esa función de divulgación y debate establecido en el apartado anterior, la consejería con competencias en materia de arquitectura adoptará las siguientes medidas:

a) Impulso de la edición de publicaciones de investigación, divulgación y reconocimiento de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos.

b) Promoción de la enseñanza de la arquitectura, del patrimonio construido en su vertiente pluridisciplinar y de los aspectos que inciden en la calidad de vida de las personas.

c) La adopción de propuesta, a los organismos competentes en materia de relaciones internacionales y los departamentos competentes en materias relacionadas con la calidad arquitectónica en colaboración con las corporaciones y organizaciones de profesionales que intervienen en el proceso arquitectónico, de medidas de coordinación y programas necesarios de apoyo y fomento internacional de la arquitectura.

d) Fomento de la innovación y del conocimiento de la arquitectura mediante la investigación, la formación y la divulgación.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura promoverá medidas de distinción de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos contemporáneos y del patrimonio construido.

Artículo 67. *Premios Extremadura en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido.*

1. Se crean los Premios Extremadura en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido, con el objetivo de reconocer las mejores aportaciones a la arquitectura, al proceso arquitectónico y a la calidad arquitectónica.

2. Reglamentariamente, se establecerá el régimen jurídico, la periodicidad, la dotación económica y los aspectos específicos de la convocatoria de los premios en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido.

CAPÍTULO III

Declaración de interés social

Artículo 68. *Del suelo para urbanizar.*

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el interés social de todo suelo urbano o urbanizable que, apto para ser físicamente urbanizado, con destino a vivienda protegida, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie aprovechable, no lo fuere en un plazo de cinco años.

2. La urbanización a realizar en la forma prevenida en el párrafo anterior podrá ser promovida por un urbanizador privado o público, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 69. *Del suelo para edificar.*

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el interés social de todo suelo apto para ser edificado, con destino a vivienda protegida, que no lo fuere en un plazo de cinco años.

2. La edificación a realizar en la forma prevista en el párrafo anterior podrá ser llevada a cabo por promotor público o privado, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 70. *De los edificios para rehabilitar.*

1. Se declara por esta ley, a los efectos de lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el interés social de aquellos edificios que, estando destinados a vivienda y teniendo más de treinta años de antigüedad, se hallen desocupados, carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad o, en su caso, de la cédula de habitabilidad y reúnan la situación legal de ruina.

2. La rehabilitación a que se refiere el párrafo anterior podrá ser realizada por un promotor público o privado, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine, con destino en todo caso a vivienda protegida.

TÍTULO VI

Enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Artículo 71. *Régimen jurídico.*

El régimen jurídico aplicable a la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura será el establecido en esta ley en relación con a las condiciones y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento para acceder a la propiedad de las mismas, sin perjuicio de la normativa de desarrollo que pueda dictarse.

Artículo 72. *Ámbito de aplicación.*

1. El régimen jurídico contenido en la presente ley será de aplicación a todas aquellas viviendas protegidas de promoción pública que, con el carácter de bienes de dominio

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

privado, se integran en el patrimonio público del suelo en los términos definidos en la presente ley y estén o hayan estado ocupadas en arrendamiento por personas físicas, mientras no se haya producido el desalojo mediante procedimiento administrativo o judicial, con independencia de que en el último contrato se haya contemplado o no la posibilidad de venta ulterior al inquilino.

Asimismo, las viviendas deberán llevar cedidas en arrendamiento al menos tres años y el inquilino deberá encontrarse al corriente de los pagos de las cuotas de alquiler, si continúa en el uso de la vivienda, una vez resuelto el contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 73.

2. Se incluyen, asimismo, los anejos de que dispongan las viviendas, estén o no vinculados a ellas, siempre que estén incluidos o formen parte de la promoción en la que se encuentre la vivienda.

3. Lo dispuesto en esta ley se entiende a los solos efectos de autorizar a la Administración autonómica, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, la decisión discrecional de formular oferta de venta para enajenar, con arreglo a esta ley, las viviendas y sus anejos expresadas en el apartado segundo, sin que pueda deducirse la concesión de derecho alguno de compra a favor de los arrendatarios de grupos de viviendas que no hayan sido objeto de oferta de venta.

Artículo 73. Requisitos de los compradores.

1. Podrán ser compradores de las viviendas y sus anejos patrimoniales los arrendatarios actuales de las mismas, siempre que cumplan con el requisito de estar al corriente en el pago de las rentas vencidas de la relación arrendaticia, así como en el resto de las obligaciones propias de la Comunidad de Propietarios en la que se integre la vivienda y no tengan incoado expediente de desalojo por incumplimiento de sus obligaciones como inquilinos de viviendas protegidas de promoción pública.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la enajenación de viviendas prevista en el presente título, podrán adquirir la propiedad de las mismas mediante la enajenación aquellos inquilinos que, en el momento de la compra, tuvieran pendiente de pago hasta un máximo de 36 cuotas correspondientes a rentas de alquiler y, en todo caso, cuando la cuantía de la deuda no supere los 3.000 euros.

Dicha cantidad adeudada en ningún caso tendrá la consideración de descuento aplicable sobre el importe de la venta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.

Artículo 74. Órgano competente y procedimiento.

1. La competencia para la enajenación de las viviendas y sus anejos patrimoniales regulada en este título, corresponde al titular de la consejería con competencias en materia de vivienda, previa resolución de oferta de venta dirigida al ocupante arrendatario.

2. En la citada resolución se harán constar, en su caso, junto con los elementos esenciales de la oferta, las cargas, limitaciones y garantías voluntarias que hayan de imponerse en la enajenación por el oferente.

3. El titular de la consejería competente en materia de vivienda informará a la Comisión de Hacienda y Presupuestos de la Asamblea de Extremadura de las compraventas celebradas a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, en los términos y a los efectos prevenidos en la Ley 2/2008, de 16 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. Transcurrido un mes a partir del día siguiente a la notificación de la resolución de oferta de venta sin que esta haya sido aceptada expresamente por parte del ofertado, la misma se entenderá revocada.

Artículo 75. Calificación de las viviendas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 31 de la presente ley, para la calificación definitiva de las viviendas protegidas a que se refiere el presente título, será bastante la resolución de oferta de venta realizada por el titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 76. Precio.

1. El precio de venta de la vivienda será fijado en la resolución de oferta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder del 90 por 100 de la cantidad que resulte de aplicar a la superficie útil de la vivienda el módulo por metro cuadrado correspondiente a una vivienda protegida de régimen especial o equivalente, que, al tiempo de la resolución, esté vigente para la zona en que aquélla radique.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para viviendas de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el módulo a que se refiere letra a) de este apartado 1. Habiéndose alterado el módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

2. El precio de venta de los anejos será igualmente fijado en la resolución de oferta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder de la cantidad que resulte de multiplicar el 60 por 100 del precio por metro cuadrado correspondiente a la vivienda que se adquiere por los metros de que dispongan los anejos.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para los anejos de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el módulo a que se refiere el párrafo a) de este apartado 2. Habiéndose alterado el módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

3. La cuantificación del precio fijado, en cada caso, con arreglo a las características, condiciones y ubicación de la vivienda y anejos, se determinará reglamentariamente.

Hasta tanto entren en vigor las disposiciones reglamentarias que se dicten en desarrollo de esta ley, en lo referente a la cuantificación de los precios de venta, el precio a utilizar en las enajenaciones de viviendas y anejos que se efectúen al amparo de esta ley será el inferior posible de los previstos en el presente artículo.

4. En el supuesto de no aceptación de la oferta contenida en la resolución del consejero de enajenación de la vivienda, el precio para posteriores ofertas se fijará mediante la actualización, según el Índice de Precios al Consumo, del precio inicialmente ofertado.

Para el caso de que, dentro de una misma promoción de viviendas, no se hubiera aceptado ninguna oferta de venta por los inquilinos, no se realizará la actualización de precios prevista en el apartado anterior para la posterior oferta.

5. En el supuesto contemplado en el apartado 2 del artículo 73, el precio de venta incluirá el importe de las cantidades pendientes de pago, con las limitaciones establecidas en la presente ley.

Artículo 77. Bonificaciones.

Tendrán la consideración de descuentos aplicables sobre el importe de venta de la vivienda los siguientes conceptos:

a) Las rentas de alquiler de la vivienda y, en su caso, de los anejos, devengadas hasta la fecha de notificación de la resolución de oferta, satisfechas por el arrendamiento y por la persona o personas de quienes su condición de locatario traiga causa. No tendrán dicha consideración y se incluirán como parte del precio de venta aquellas cantidades adeudadas por los arrendatarios, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 73 de la presente ley.

b) Los gastos de conservación, ocupación, reparaciones y mejoras hechos en la vivienda por el arrendatario, que, a estos efectos, se estimarán objetivamente, hasta en un 20 por 100 del precio legal de venta.

c) Los ingresos de que disponga la unidad familiar del adquirente de la vivienda en el momento de aceptar la compra dará lugar a una bonificación de hasta un 25 por 100, en función de la cuantificación aplicable a cada caso con arreglo a los ingresos acreditados, que se determinará reglamentariamente.

Artículo 78. *Abono del precio.*

El abono del precio de la enajenación se hará en el momento de otorgar la escritura pública de venta a través del modelo aprobado por la consejería competente en materia de hacienda para la recaudación de ingresos producidos por tributos propios, precios públicos y otros ingresos, mediante ingreso bancario.

Artículo 79. *Formalización de la enajenación.*

El contrato de compraventa de las viviendas y sus anejos patrimoniales a que se refiere el presente título, se formalizará mediante escritura pública, interviniendo, por la parte vendedora, un representante de la consejería competente en materia de vivienda, que actuará por delegación conferida al efecto.

Artículo 80. *Apoyo a la financiación del precio.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería competente en materia de vivienda, mediante acuerdos con las entidades financieras que operan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, podrá establecer líneas de financiación específicas para los adquirentes de las viviendas protegidas y sus anejos patrimoniales incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley.

Artículo 81. *Régimen de protección y limitaciones.*

1. El plazo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas a que se refiere el presente título será indefinido, desde la resolución de la oferta o calificación definitiva, en su caso.

2. El propietario de la vivienda protegida enajenada deberá destinarla a domicilio habitual y permanente durante el plazo de protección de la misma, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

3. La vivienda adquirida no podrá ser objeto de transmisión ínter vivos en el plazo de cinco años, desde la fecha de inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad. No obstante, podrá autorizarse la transmisión, con anterioridad al plazo establecido, por causas justificadas, en la forma que se determine reglamentariamente y siempre que se haya abonado la totalidad del precio.

En el supuesto de transmisión mortis causa, se estará a lo dispuesto en la normativa civil y demás que resulte de aplicación.

4. Asimismo, reglamentariamente, podrán establecerse otras limitaciones en sucesivas transmisiones, entre ellas el precio máximo de venta.

TÍTULO VII

El proceso de la edificación

CAPÍTULO I

Las fases en el desarrollo del proceso de edificación

Artículo 82. *Fase preparatoria.*

La fase preparatoria del proceso de edificación se inicia con la promoción, entendida como la iniciativa y decisión de construir y la definición de los objetivos, finaliza en el momento en que hayan concluido todas las actuaciones conducentes al inicio de la edificación o remodelación del inmueble, incluyendo la elaboración de proyectos, la obtención de la licencia urbanística de obras y la realización de cuantos estudios adicionales se estimaran necesarios, así como, en su caso, la preceptiva autorización, por el organismo autonómico competente, en suelo no urbanizable o, cuando fuese preceptiva, la reclasificación, recalificación y urbanización del suelo.

Artículo 83. *Fase de ejecución.*

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina una vez ejecutada la obra o con la emisión del certificado final de obra.

2. Durante esta fase, se desarrolla la construcción del inmueble y todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo.

3. Las obras que se desarrollen se ajustarán al proyecto, memoria habilitante o documentación necesaria para la concesión de la licencia urbanística de obras. Si durante el proceso de ejecución fuera necesario introducir modificaciones en el proyecto o memoria que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística de obras, éstas deberán ser autorizadas con carácter previo, siempre que afecten al aprovechamiento del suelo o al planeamiento, sin perjuicio de la redacción, en su caso, del proyecto final de obra que recoja el exacto estado final de las obras y sirva para la expedición del certificado final de obra.

Artículo 84. *Fase de terminación y recepción de la obra.*

1. Concluida la obra por el contratista, se producirá el acto de recepción de los trabajos por el promotor.

Dicho acto se formalizará en documento, cuyo alcance y contenido serán el que se determine en la normativa reguladora de ordenación de la edificación y en las disposiciones que, al efecto, se establezcan por la normativa que les sea de aplicación.

2. Finalizadas las obras de ejecución, y tras la recepción, el promotor deberá solicitar licencia de primera ocupación. La misma se constituye como la única forma de garantizar que la obra ejecutada cumple las exigencias básicas de calidad en la construcción, necesarias para poder destinar un inmueble al uso correspondiente que conlleve, así como las impuestas en el otorgamiento de la licencia.

La concesión de la referida licencia implicará considerar concluida la presente fase.

CAPÍTULO II

Requisitos básicos de la edificación

Artículo 85. *Disposiciones generales.*

Todo proceso edificatorio de obra nueva, rehabilitación, ampliación y demolición se realizará en armonía con el medio ambiente urbano y natural, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, con las determinaciones del planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales y conforme a las licencias o autorizaciones administrativas otorgadas.

Artículo 86. *Requisitos básicos de calidad a los que se ajustará la edificación.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los requisitos básicos de la edificación relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad serán los establecidos en la legislación reguladora de ordenación de la edificación, en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo, códigos técnicos y demás normativa que resulte de aplicación.

Dichos requisitos deberán satisfacerse, en la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes.

2. Además de los requisitos enunciados, el proceso de la edificación en su totalidad tenderá a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios, relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de los recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los recursos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

Artículo 87. *Ahorro energético y fomento de materiales y energías autóctonos en el proceso de edificación.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura promoverá las condiciones necesarias para la adopción, en las obras de edificación, de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, diseño de elementos de captación y protección solar pasivo y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática. A estos efectos, se elaborará un Manual de Diseño de Optimización Energética, en el que se incluirá un catálogo de medidas de ahorro potencialmente aplicables al edificio para reducir el consumo de energía.

2. Igualmente, fomentará la utilización de aquellos materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.

En ejercicio de esta función, la consejería con competencia en materia de calidad en la edificación pondrá a disposición de los agentes de la edificación un banco de datos, empresas y productos del sector de la construcción en Extremadura.

3. También se impulsará la utilización de fuentes de energía renovables, en especial la solar, para el calentamiento de agua y la producción de electricidad.

4. Reglamentariamente, se establecerá el procedimiento de otorgamiento de certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables, dentro de su ámbito competencial.

Artículo 88. *Requisitos específicos de calidad exigibles al proceso de edificación de las viviendas.*

En el proceso de edificación y en la conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, se garantizará, en la normativa que se dicte en aplicación de la presente ley, la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante las siguientes acciones:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación y demás medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que debe permitir, por un lado, la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y, por otro, efectuar transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Dicha innovación, en términos de perfeccionamiento, debe facilitar la introducción de nuevas tecnologías.

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 89. *Sujetos responsables.*

1. Las personas físicas y jurídicas, que resulten responsables de los hechos que, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo II del presente título, sean constitutivos de infracción administrativa, aún a título de simple inobservancia, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

Cuando en la instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.

2. Si la infracción se imputase a una persona jurídica, podrán ser sancionadas también las personas que integren sus organismos rectores o consejos de administración cuando sean responsables de los hechos tipificados como infracción, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación. En tales supuestos, no procederá la exigencia de responsabilidad administrativa por los mismos hechos a la persona jurídica.

3. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 127 de la presente ley para situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura.

CAPÍTULO II

Infracciones

Artículo 90. *Efectos de la infracción.*

Las infracciones tipificadas por la presente ley podrán dar lugar a la adopción de todas o alguna de las medidas siguientes:

a) Imposición de sanciones administrativas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o civil en que hayan podido incurrir.

b) Las que sean necesarias para restablecer la situación de salubridad, seguridad e higiene de la vivienda y acordar su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento.

Artículo 91. *Clasificación de las infracciones.*

Por la gravedad de los hechos, las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 92. *Infracciones leves.*

Se consideran infracciones leves:

a) El incumplimiento de la obligación de renovar la cédula de habitabilidad, o documento equivalente, o de obtener la misma en el supuesto de las viviendas ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad.

b) Omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben constar en el libro del edificio, de conformidad con la presente ley y el reglamento por el que se determina el modelo, las formalidades y el contenido del mismo.

c) La no entrega del libro del edificio en el momento de la entrega del inmueble.

d) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos para el adquirente.

e) El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección o la obstrucción de la misma, cuando tal actuación interfiera en la constatación del incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere esta ley.

Artículo 93. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves:

a) La falta de obtención de la cédula de habitabilidad o documento equivalente, por causa imputable al promotor, a partir de la emisión de la certificación final de la obra por la dirección facultativa, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.

b) La pérdida de la cédula de habitabilidad o documento equivalente por causas imputables a los agentes intervinientes en el proceso constructivo, con perjuicio grave para el usuario de la vivienda.

c) La falta de establecimiento de las garantías previstas en esta ley para el cobro de cantidades a cuenta del precio de la edificación, antes de la obtención de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.

d) La falta de formalización de las garantías complementarias establecidas por esta ley para los supuestos de edificaciones que no sean para uso propio.

e) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas, por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos graves para el adquirente.

En este sentido, se entiende que el trastorno es grave para el adquirente cuando se les ocasione un daño económico superior a 800 euros y ello resulte acreditado debidamente en el expediente sancionador.

f) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad en la emisión de la certificación energética.

g) Falsear los datos o la documentación exigida para la obtención de cualesquiera autorizaciones o licencias administrativas previstas en la presente ley.

h) La no observancia en la construcción o la alteración posterior de las condiciones mínimas de habitabilidad, cuando el valor de la obra necesaria para adecuar el inmueble a dichas condiciones esté comprendido entre los 2.500 euros y 83.200 euros.

i) Promover y consentir la persona propietaria, arrendadora o subarrendadora la situación de hacinamiento de la vivienda ocupada en propiedad, arrendada o subarrendada.

j) El ejercicio por parte de los agentes y agencias inmobiliarios de la actividad de prestación de servicios inmobiliarios definidos en la presente ley, incumpliendo los requisitos establecidos en el punto 4 del artículo 50 de la misma.

k) La comisión de tres faltas leves en un periodo de cinco años.

l) No dar efectiva habitación a la vivienda, manteniéndola vacía, en los términos previstos en la presente Ley, así como la falta de comunicación por parte de los grandes tenedores a la consejería competente en materia de vivienda de la tenencia de viviendas vacías.

m) El incumplimiento de los deberes para el mantenimiento del inmueble.

n) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura lo requiere.

ñ) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos en la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

o) No colaborar con la Junta de Extremadura a la hora de aportarle información para averiguar el carácter de una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas.

p) No colaborar con el Registro de Créditos Hipotecarios Titulizados de Extremadura a la hora de facilitarle la información requerida en Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

q) No colaborar con las oficinas de intermediación hipotecaria e inmobiliaria o los servicios sociales en Extremadura a la hora de facilitarles toda la información y documentación necesarios para ejercer sus labores y facilitar la negociación en busca de una solución para los casos y una alternativa habitacional para las familias.

r) No cumplir con las medidas contenidas en los códigos de buenas prácticas de las entidades financieras, cuando la entidad financiera se encuentre adherida a dicho código de buenas prácticas.

s) Explotar económicamente viviendas en régimen de hacinamiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

Artículo 94. Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones muy graves:

a) Incumplir las resoluciones relativas a la supresión o corrección de los focos de producción de efectos nocivos, molestos, insalubres y peligrosos que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

b) Vulnerar las normas técnicas de habitabilidad, de obligado cumplimiento.

c) Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios y de las demás normas técnicas de obligado cumplimiento.

d) Omitir los preceptivos controles de calidad.

e) Acometer cualquier actuación dolosa que suponga la pérdida de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.

f) No observar en la construcción o la alteración posterior de las condiciones mínimas de habitabilidad, cuando el valor de la obra necesaria para ajustar el inmueble a dichas condiciones sea superior a 83.200 euros.

g) Cometer tres faltas graves en un periodo de cinco años.

h) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.

i) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

j) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas de fomento establecidas en el artículo 124 de la presente ley para resolver situaciones de emergencia social de vivienda.

k) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

l) Aquellas que puedan incluirse en la definición dada de acoso inmobiliario en esta ley.

CAPÍTULO III

Infracciones en las viviendas protegidas

Artículo 95. Infracciones leves.

Tendrán la calificación de infracciones leves:

a) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el periodo de construcción el cartel en modelo oficial indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida.

b) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de vivienda protegida.

c) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de vivienda protegida o a la financiación protegida.

d) No incluir el vendedor o arrendador en los contratos de compraventa o arrendamiento las cláusulas establecidas al efecto por la Administración para las viviendas protegidas.

e) No conservar a disposición de los inquilinos o propietarios la calificación definitiva de las viviendas protegidas.

- f) Obstruir la labor de inspección que practique la Administración autonómica.
- g) Incumplir la obligación de comunicar la transmisión de la vivienda protegida o sujeta a actuación protegida, al objeto de que la Junta de Extremadura pueda ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en la presente ley.
- h) Transmitir y/o arrendar las viviendas protegidas antes del transcurso del plazo de la prohibición de disponer, en los términos que se establezcan reglamentariamente, sin la autorización de la Administración autonómica.

Artículo 96. Infracciones graves.

Tendrán la calificación de infracciones graves:

- a) Incumplir, por parte del promotor de vivienda protegida, la obligación de elevar los contratos a escritura pública en el plazo establecido por las disposiciones que resulten de aplicación.
- b) Dedicar las viviendas protegidas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas establecido en la calificación definitiva.
- c) Realizar obras sin la autorización correspondiente en las viviendas protegidas que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.
- d) Falsar los datos o documentos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener los beneficios y ayudas que en cada momento se establezcan, por el solicitante o por cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio.
- e) Transmitir la vivienda protegida a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos.
- f) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, sino a otros fines distintos de los que han motivado su otorgamiento y la utilización simultánea de más de una vivienda protegida, salvo que medie autorización por parte de la Administración, en los términos y para las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
- g) Ceder la titularidad del expediente de promoción de vivienda protegida sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración autonómica.
- h) Omitir la obtención del visado de los contratos de compraventa y de arrendamiento o de los títulos de adjudicación de las viviendas protegidas, por parte de la Administración autonómica, cuando sea preceptiva.
- i) Promover y consentir el propietario, arrendador o subarrendador la situación de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada con ánimo de lucro.
- j) La comisión de tres faltas leves en un periodo de cinco años.

Artículo 97. Infracciones muy graves.

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

- a) Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.
- b) Percibir sobreprecio, prima o cantidad, en concepto de compraventa o arrendamiento de las viviendas protegidas, que sobrepase los precios y rentas máximos establecidos en la legislación vigente aplicable.
- c) La comisión de tres faltas graves en un periodo de cinco años.

CAPÍTULO IV

Sanciones

Artículo 98. Sanciones.

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley darán lugar a la imposición de las multas siguientes:

- a) Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior a 400 ni superior a 4.000 euros.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

b) Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas, cuya cuantía será superior a 4.000 y no excederá de 40.000 euros.

c) Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas, cuya cuantía será superior a 40.000 y no excederá de 200.000 euros.

2. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrán especialmente en cuenta el daño producido en el inmueble, el enriquecimiento injusto obtenido, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa. Asimismo, se tendrán en consideración aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la Administración, deban incidir en la graduación.

3. Cuando se trate de viviendas protegidas, además de las sanciones anteriores, así como la inhabilitación de los agentes que resulten sancionados para intervenir o promover expedientes de viviendas protegidas, por término de hasta diez años, y la descalificación de la vivienda, cuando el infractor sea el titular de la vivienda.

Artículo 99. *Acumulación de sanciones.*

Si en un solo expediente sancionador concurriesen diferentes infracciones, de igual o distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de sanción independiente.

Artículo 100. *Reposición de la situación a su estado originario.*

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley llevarán consigo, cuando proceda, la exigencia al infractor por la Administración de la reposición a su estado originario de la situación alterada por el mismo.

Artículo 101. *Devolución de las ayudas recibidas indebidamente.*

Las responsabilidades administrativas serán, igualmente, compatibles con la exigencia, por parte de la Administración, de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente, incluidos los intereses de demora correspondientes.

Artículo 102. *Las resoluciones de los procedimientos sancionadores.*

Las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrán imponer, además, la obligación de realizar obras de reparación y conservación que se consideren necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

Artículo 103. *Otras medidas no sancionadoras.*

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión cumplir una obligación de hacer o de no hacer, previamente requerida, sin que se haya realizado o cumplido.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 25 por 100 del importe máximo de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30 por 100 del importe máximo para la segunda multa coercitiva, y el 40 por 100 del importe máximo para la tercera multa coercitiva y en todas ellas, por una cuantía mínima de 1.000 euros.

El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien la incumpla.

Artículo 104. *Extinción de contratos sobre viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento.*

Sin perjuicio del régimen sancionador sobre viviendas protegidas, la Administración autonómica podrá acordar la extinción de los contratos sobre viviendas protegidas de

promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento cuando concurra alguna de las causas establecidas en la normativa que resulta de aplicación.

CAPÍTULO V

El procedimiento sancionador

Artículo 105. *Incoación.*

El procedimiento sancionador previsto en esta ley para las infracciones reguladas en el presente título se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o mediante denuncia.

Artículo 106. *El procedimiento sancionador.*

1. La instrucción del procedimiento se desarrollará por el órgano administrativo de la consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, que formulará la propuesta de resolución resultante del expediente instruido.

En esta fase se desarrollarán todas las actuaciones necesarias para conocer los hechos y establecer las responsabilidades de cada uno de los agentes del proceso edificatorio.

2. La competencia para imponer sanciones corresponde al titular del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y/o vivienda, según proceda.

3. Contra la resolución por la que se acuerde la imposición de sanciones podrá interponerse recurso de alzada ante el titular de la consejería competente, cuya resolución agotará la vía administrativa.

CAPÍTULO VI

Prescripción

Artículo 107. *Extinción de la responsabilidad.*

La responsabilidad derivada del incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley se extinguirá con el cumplimiento de la sanción o por la prescripción de la infracción o de la sanción.

La extinción de la persona jurídica no agotará, por sí misma, la responsabilidad administrativa que le incumbiere.

Artículo 108. *Plazos de prescripción.*

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente ley tendrán los siguientes plazos de prescripción:

Dos años las infracciones leves, tres años las graves y cuatro años las muy graves.

Dos años las sanciones por infracciones leves, tres años por infracciones graves y cuatro años por infracciones muy graves.

Artículo 109. *Inicio e interrupción del plazo de prescripción.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, si esta se desconociera, desde la fecha del certificado de fin de obra, en su caso.

En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Finalmente, en el supuesto de las infracciones tipificadas en los artículos 95 g y 96 c de la presente ley el plazo comenzará a contarse desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente.

La prescripción se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador y se reanudará si el expediente estuviera paralizado por más de un mes por causa no imputable al presunto infractor.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquel está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

TÍTULO IX

Órganos de participación en materia de vivienda

CAPÍTULO I

La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura

Artículo 110. *Objeto y adscripción.*

1. La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura tendrá por objeto seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos previstos en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas, así como realizar el seguimiento de la implantación y el desarrollo de la normativa reguladora en dicha materia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. La misma estará adscrita al órgano directivo competente de la consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 111. *Composición.*

1. La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura tendrá la composición que se determine reglamentariamente, debiendo estar integrada por representantes de las consejerías con competencias en materia de vivienda y política social y del Consejo de la Juventud de Extremadura de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Asimismo, estarán representados en ella el Consejo Extremeño de Consumidores, las centrales sindicales más representativas, la Federación Extremeña de Municipios y Provincias de Extremadura, la Federación de Entidades Locales Menores de Extremadura, cada colectivo de personas con discapacidad o colectivos afectados por operaciones de realojo o de desahucio o entidades sin ánimo de lucro que trabajen con los mismos o con afectados de sinhogarismo, en su caso, y Consejo de Comunidades Extremeñas, cada grupo político con representación en la Asamblea de Extremadura a través de su portavoz y las organizaciones empresariales más representativas de Extremadura.

3. Finalmente, formarán parte de la misma el alcalde, o persona en quien delegue, del municipio afectado por la promoción de vivienda objeto de adjudicación y un concejal de cada partido político, con representación en el ayuntamiento afectado por la adjudicación.

Artículo 112. *Organización, funcionamiento y régimen de sesiones.*

La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura se regirá, en cuanto a su composición y funcionamiento, por lo dispuesto en el título Preliminar, capítulo II de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de las particularidades que puedan establecerse en sus normas de funcionamiento interno, respetando los principios de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura.

CAPÍTULO II

El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura

Artículo 113. *Creación.*

A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y el desarrollo de la política de vivienda y edificación, se crea el Consejo Asesor

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

de Vivienda de Extremadura, como organismo de carácter consultivo y asesor de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, con competencias de control global, información, seguimiento y propuesta de iniciativas.

Artículo 114. *Funciones.*

Son funciones del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, las siguientes:

a) Promover e impulsar la reflexión y el debate en torno a la situación de la vivienda en Extremadura, los problemas que esta tiene planteados, sus principales retos y la forma más adecuada para afrontarlos.

b) Interesarse e informar sobre el desarrollo de los planes de vivienda vigentes en cada momento en Extremadura.

c) Formular propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda, y en particular sobre la gestión administrativa en materia de actuaciones protegidas, y acerca de los sistemas de información dirigidos a los ciudadanos y demás profesionales del sector.

d) Evaluar las actuaciones protegidas previstas en los planes autonómicos de vivienda, formulando, en su caso, las propuestas que estimen oportunas a fin de optimizar los objetivos propuestos.

e) Proponer a la dirección general competente en materia vivienda la realización de estudios, análisis e informes que determine el Pleno del Consejo.

f) Aquellas otras funciones que le fueran encomendadas en la normativa de vivienda.

Artículo 115. *Composición y funcionamiento.*

1. El Consejo Asesor de Vivienda estará integrado por representantes de las Consejerías de la Administración autonómica con competencia en materia de vivienda, servicios sociales, juventud, consumo y mujer, así como representantes de la Administración local.

Estará integrado también, por representantes de las asociaciones empresariales del sector de la construcción y de la federación de organizaciones de profesionales y autónomos de Extremadura, sindicatos con mayor representación en el sector de la construcción en Extremadura y colegios profesionales de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos de Extremadura, colegios de agentes de la propiedad inmobiliaria de Extremadura y colegio de administradores de fincas de Extremadura.

Igualmente podrá contar con la presencia de representantes de las asociaciones de consumidores y usuarios con representación en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entidades financieras y de cada uno de los grupos parlamentarios con representación en la Asamblea de Extremadura.

Finalmente, por aquellos otros representantes de colectivos, organizaciones económicas y sociales con representatividad social que se determinen reglamentariamente.

2. Podrán formar parte del Consejo, además de forma puntual o con carácter permanente, y a título personal, distintos profesionales expertos en política de vivienda.

3. El Consejo Asesor de Vivienda se regirá por las normas que reglamentariamente se determinen, las cuales determinarán la composición concreta de dicho órgano, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 116. *Periodicidad de las reuniones.*

El Consejo Asesor de Vivienda se reunirá con carácter ordinario con la periodicidad que se determine reglamentariamente y, con carácter extraordinario, cuantas veces lo determine su Presidente, por decisión propia o a petición de un tercio de sus miembros permanentes.

TÍTULO X

Situaciones de emergencia social de vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 117. Objeto.

1. El presente título tiene por objeto establecer medidas para cumplir el deber de destinar de forma efectiva la vivienda al uso habitacional, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento y la legislación urbanísticos.

2. También tiene por objeto establecer medidas en aras de proteger el interés superior del menor que forma parte de unidades de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Artículo 118. Ámbito objetivo.

1. En el marco de las condiciones citadas en el apartado 1 del artículo 117, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se establecen un conjunto de facultades y deberes que integran el derecho de propiedad de la vivienda, así como las actuaciones necesarias que, para hacerlo efectivo, corresponden a la Administración pública extremeña y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

2. En particular, se establecen todas aquellas actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda de conformidad con lo dispuesto en el presente título y, especialmente, a asegurar la protección del interés superior del menor integrante de una unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Artículo 119. Finalidad.

1. El presente título tiene por finalidad establecer medidas de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.

2. En particular se regulan medidas de fomento e intervención destinadas a impedir el desalojo forzoso de la vivienda o la dotación de una solución habitacional alternativa, de las unidades de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por tal circunstancia, con el fin de evitar el fuerte impacto psicológico que ello ocasionaría sobre el menor.

Artículo 120. Definiciones.

A los efectos de lo previsto en el presente título, se considera:

1. Vivienda habitual: aquella vivienda ocupada durante más de seis meses al año, en razón de cualquier derecho reconocido por la ley y que suponga el domicilio para sus ocupantes. El carácter de vivienda habitual podrá acreditarse mediante certificación municipal de empadronamiento o por cualesquiera otros medios reconocidos en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración pueda realizar para constatar la veracidad de dicha ocupación.

2. Domicilio habitual y permanente: a los efectos del cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente se entenderá aquel que constituya la residencia de su propietario o en arrendatario.

No excluye tal condición que el propietario o arrendatario, cónyuge o parientes hasta el tercer grado que convivan con ellos ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando estuviese ocupada durante más de seis meses al año y siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

3. Vivienda deshabitada: se entiende aquella que permanezca desocupada de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente ley. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las obras de su construcción permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquéllas. Y ello sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contratos de suministro de agua o de electricidad, o no exista consumo, o el registrado sea escaso teniendo en cuenta la media habitual de consumo por vivienda y año, según los datos facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio.

La declaración de una vivienda como deshabitada exigirá su expresa declaración como tal, previa la tramitación de un procedimiento administrativo contradictorio.

4. Situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo: aquélla en la que una unidad de convivencia integrada por algún menor, que, por carecer de los recursos económicos suficientes, incurre en impago de la renta de alquiler, otras cantidades debidas por la persona arrendataria o cuota derivada de préstamo hipotecario y del que puede derivarse el ejercicio de acciones judiciales que puedan desembocar en el desalojo forzoso de la vivienda habitual, siempre que carezca de alternativa habitacional y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

CAPÍTULO II

Medidas de Intervención, intermediación y otras medidas

Artículo 121. *Declaración de vivienda desocupada.*

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá declarar el carácter de vivienda desocupada respecto de aquellos inmuebles con destino a uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico que permanezcan desocupados de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en el presente artículo.

2. Se considera que concurre causa justificada de desocupación continuada en los siguientes supuestos:

a) En el caso de viviendas destinadas por las personas físicas a segunda residencia, de esparcimiento o recreo.

b) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística, siempre que cuenten con las correspondientes licencias administrativas que sean exigibles.

c) Las viviendas que sean utilizadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas, mediante contratos celebrados por temporada o para ejercitarse en la misma una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que se cuente con los requisitos legales para su ejercicio y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un periodo de un año.

d) En los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, dependencia o emergencia social que justifiquen desocupar temporalmente la vivienda.

Las mencionadas causas justificadas de desocupación no serán de aplicación en relación con el cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente, salvo la referida en la letra d.

3. Para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan vacías, la consejería competente en materia de vivienda podrá recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo en dichas actuaciones, las cuales deberán entregar la documentación o información requerida a tal efecto a la Administración solicitante en el plazo máximo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la

notificación de dicho requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

En particular, vendrán obligados a prestar colaboración:

a) Las compañías suministradoras de servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones, en relación con los consumos medios que presente la vivienda o grupo de viviendas.

b) Las diferentes entidades locales, respecto del censo municipal o padrón de habitantes, en el que se haga constar si en la vivienda o grupo de viviendas aparecen empadronadas personas físicas o se desarrollan actividades industriales, artesanales, comerciales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o docentes.

c) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria, respecto de la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

d) Las entidades financieras, respecto de las viviendas de que son titulares.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento contradictorio de declaración de vivienda como deshabitada. La instrucción del procedimiento corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda y la resolución que declare el carácter de vivienda desocupada al/la titular de la consejería con competencias en materia de vivienda.

5. Todas las obligaciones y transmisiones de datos sensibles previstas en el presente artículo serán realizadas con la máxima diligencia en protección de datos de carácter personal, con los mecanismos y garantías previstas en el Reglamento General de Protección de Datos.

Artículo 122. *Medidas y procedimientos de intermediación.*

1. La Junta de Extremadura deberá establecer medidas y procedimientos de obligado cumplimiento de intermediación entre los antiguos propietarios de vivienda habitual y las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos que, con motivo de una ejecución hipotecaria, se hiciesen con la propiedad del inmueble subastado, con el objeto de impulsar y facilitar la concertación de alquileres sociales, sin que ello implique la obligación de mantenerse en la mediación o de concluir un acuerdo.

2. La Junta de Extremadura podrá establecer sistemas de promoción y estímulo a los propietarios e inversores para poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a este, incluidas labores de intermediación en dicho mercado.

Reglamentariamente se establecerán los estímulos, garantías, avales públicos y, en su caso, las funciones de intermediación para la puesta a disposición de las viviendas en las adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 123. *Intervención pública en materia de vivienda libre.*

La Junta de Extremadura velará para que toda vivienda libre, construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, reúna los requisitos de calidad adecuados. Corresponde, igualmente, a la Junta de Extremadura velar por el cumplimiento de la función social de las viviendas libres.

Artículo 124. *Medidas de fomento.*

Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los objetivos indicados en el presente título:

a) La intermediación, en caso de vivienda hipotecada y de alquiler, si el inmueble constituye la vivienda habitual y única del deudor.

b) La cesión en virtud de la función social de la vivienda.

c) Desarrollo público de áreas de rehabilitación integral urbanas para garantizar la calidad habitacional de las barriadas degradadas en Extremadura.

d) La puesta en marcha de planes de mejora energética y dotacional de las viviendas en Extremadura.

e) El establecimiento de convenios de colaboración con las entidades financieras y cualquier otra entidad que disponga de viviendas deshabitadas para ponerlas a disposición de personas que carezcan de recursos económicos o con dificultades para satisfacer la necesidad de una vivienda digna y adecuada a través del alquiler en condiciones favorables, o de personas pertenecientes a colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, sinhogarismo, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.

f) La creación de una bolsa de viviendas de emergencia para situaciones transitorias sobrevenidas, especialmente para garantizar una vivienda a personas en situación de desahucio que no haya podido evitarse con otras medidas.

g) La supervisión de las condiciones técnicas y el estado arquitectónico de las viviendas desocupadas.

Artículo 125. *El ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Las entidades financieras que procedan a adjudicarse bienes inmuebles de promoción pública o sujetos a cualquier régimen de protección, para lo cual sea necesario proceder al lanzamiento judicial de los anteriores propietarios, siempre que estos dispusieran de aquel como vivienda habitual, deberán notificar a la consejería competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de adquirirlos.

En dicha notificación se especificarán, cuando la transmisión sea a título oneroso, los siguientes datos: el precio y la forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

2. Para el caso de la adjudicación por entidades financieras con motivo de una ejecución hipotecaria, estas deberán informar a la Junta de Extremadura:

a) En un primer momento, del precio por el que se proceda a adjudicar el inmueble.

b) En un segundo momento, del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria.

c) Finalmente, del precio aplicado al traspaso de los activos, a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria, al objeto de que la Administración pueda optar, en el ejercicio del derecho de tanteo, por el valor que más satisfaga a los intereses generales.

3. Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

4. En cualquier caso, si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o hipotecaria, quien interponga la acción que lo inicie deberá notificarlo a la consejería con competencias en materia de vivienda en el plazo de tres días, a los efectos de que esta pueda comprobar la efectiva concurrencia de las condiciones para el acceso a viviendas de protegidas establecidas reglamentariamente, o que se determinen para acceder a viviendas destinadas a colectivos afectados por ejecuciones hipotecarias.

5. Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, se podrá requerir al obligado a notificar para que la subsane en un plazo de diez días, quedando mientras tanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

6. Para los casos de adjudicación a entidades financieras con motivo de ejecución hipotecaria de inmuebles destinados a vivienda habitual por sus anteriores propietarios, el derecho de tanteo se podrá ejercer en el plazo de treinta días naturales a partir de cualquiera de los siguientes hitos y valores: desde el día siguiente a aquel en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio por el que se procede a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria, y, finalmente, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio aplicado al traspaso de los activos a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria.

7. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo o juzgado que hubiera realizado la adjudicación, o entidad financiera ejecutante, y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.

8. En lo no previsto en el presente artículo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 35 de la presente ley.

Artículo 126. *El ejercicio del derecho de retracto.*

El ejercicio del derecho de retracto, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 36 de la presente ley.

CAPÍTULO II BIS

Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo

Artículo 126 bis. *Principios generales.*

1. La Junta de Extremadura garantizará, en cualquier caso, el mantenimiento del alojamiento o el adecuado realojamiento de la unidad familiar o de convivencia integrada por algún menor que incurra en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones judiciales a través de un procedimiento judicial que culmine en una resolución judicial que acuerde el desalojo y, en su caso, el lanzamiento de la vivienda.

2. A los efectos de lo previsto en este capítulo se considera unidad familiar o de convivencia, la constituida por todas las personas que residan en un mismo domicilio y que estén unidas entre sí por vínculo matrimonial, pareja de hecho o por vínculo hasta el cuarto grado de consanguinidad, afinidad, adopción y otras personas con las que convivan en virtud de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar permanente.

3. La concurrencia de la situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, se acreditará mediante informe emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública. A tal efecto, tomarán en consideración la situación económica de la unidad familiar o de convivencia que acredite la imposibilidad de hacer frente al pago de los gastos de la vivienda y que la misma se haya producido en condiciones de buena fe.

4. La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros sea un menor, en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo tendrá derecho preferente para el reconocimiento y/o concesión de cualquiera de las medidas que, en materia de vivienda, estén implantadas o se implanten por la Junta de Extremadura al margen del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor que se crea, con el fin de proporcionarle una solución habitacional.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las medidas a que tuvieren derecho o le hubieren sido reconocidas por cualquier otra Consejería de la Junta de Extremadura con competencia en materia de menores y/o protección social.

Artículo 126 ter. *Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.*

1. Se crea el Mecanismo de Garantía de alojamiento o realojamiento del menor, como instrumento de intervención administrativa inmediata y urgente para paliar la situación de emergencia social de las unidades familiares o de convivencia, objeto de protección a los efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior.

2. Constituye su objeto la protección del menor desde el momento en que cualquier Administración pública tenga conocimiento de la concurrencia de la situación de riesgo de

exclusión residencial por desalojo de la unidad de convivencia de la que sea parte, a través de las medidas que lo integran y que se definen en el artículo 126 quater.

3. La Consejería competente en materia de vivienda asumirá la gestión del mecanismo, así como la iniciativa y adopción de las actuaciones necesarias para dotar, establecer y aplicar las medidas que lo integran; sin perjuicio de que su funcionamiento sea objeto de regulación mediante decreto del Consejo de Gobierno.

Artículo 126 quater. *Contenido del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.*

1. A los efectos de que el Mecanismo pueda cumplir la finalidad de garantizar el alojamiento o realojamiento del menor, la Administración autonómica, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, realizará las siguientes actuaciones, entre otras:

a) Promover mecanismos de colaboración con la Administración de justicia, estableciendo Protocolos y/o Convenios en los que se establezcan declaraciones o compromisos de actuación conjunta dentro del procedimiento judicial que hagan efectivo el derecho del menor a la garantía de mantenimiento del alojamiento o realojamiento.

b) Instar y establecer instrumentos de colaboración con otras administraciones públicas para activar las medidas del Mecanismo y para establecer o dotar de recursos al mismo y, asimismo, cuando lo estime necesario, la participación de entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad social y/o económica o la defensa del menor.

c) Establecer convocatorias de subvenciones mediante concesión directa a la unidad familiar o de convivencia a la que pertenece el menor en situación de protección.

d) Otorgar ayudas por concesión directa u otros instrumentos de colaboración con contenido económico, a otras administraciones públicas, entes públicos o privados sin ánimo de lucro, para la dotación de recursos habitacionales a disposición del Mecanismo.

e) Realizar todas aquellas actuaciones tendentes a adquirir directamente por razones de interés público, mediante el procedimiento de adquisición directa o arrendamiento, por tramitación de urgencia en todo caso, de inmuebles.

f) Instar la intermediación con las entidades financieras y/o arrendadores para garantizar la efectividad del derecho al mantenimiento del alojamiento o realojamiento del menor.

g) Destinar viviendas integrantes del parque público de la Junta de Extremadura e incorporar otras mediante los procedimientos de adquisición, construcción, rehabilitación y otros.

h) Cualquier otra medida o instrumento que se considere necesario.

2. Las medidas concretas que, dentro del Mecanismo, podrán adoptarse por la Administración autonómica a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en cualquiera de los hitos temporales que se indican serán, entre otras, las siguientes:

a) Ayudas económicas mediante concesión directa con o sin convocatoria, a las unidades familiares o de convivencia a las que pertenezca el menor a proteger, destinadas a satisfacer el pago de la renta de la vivienda habitual.

b) Ayudas económicas de concesión directa a Entes territoriales, así como a entidades públicas o privadas sin fin de lucro, para dotarse de soluciones habitacionales a disposición o integrantes del Mecanismo.

c) Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura en régimen de alquiler.

d) Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda adquirida o alquilada a tal fin, en régimen de alquiler.

e) Acuerdos con las entidades financieras y/o con las personas arrendadoras para garantizar el mantenimiento del alojamiento o realojamiento de la unidad familiar o de convivencia.

f) Cualquier otro recurso que se considere necesario incorporar para la atención de la emergencia social a satisfacer.

3. Los instrumentos y recursos definidos en los apartados 1 y 2 anteriores podrán adoptarse desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones judiciales tendentes al desalojo de la vivienda habitual, durante la sustanciación del procedimiento judicial y después de dictarse resolución judicial que acuerde el lanzamiento de la vivienda habitual.

4. Las ayudas económicas que se otorguen en virtud de las convocatorias establecidas con cargo al Mecanismo se concederán a través del procedimiento de concesión directa mediante convocatoria abierta o, excepcionalmente, sin convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22. 2 y 4 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en virtud de la naturaleza de estas y de la concurrencia de razones de interés público, social y humanitario por las situaciones que pretenden amparar y proteger.

Asimismo, podrán concederse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.a) y b) de la citada Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante la suscripción de Convenios con entidades territoriales de Extremadura, entidades públicas y privadas sin fin de lucro, cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad económica, social y/o la defensa del menor.

5. En virtud de las razones de interés público concurrentes que amparan la creación del Mecanismo, la Administración autonómica aplicará de oficio la tramitación de urgencia establecida en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a todos los procedimientos administrativos de cualquier naturaleza y tipología que se tramiten para el desarrollo de las medidas previstas en el citado mecanismo de garantía y hasta su terminación.

6. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 94.2 y 105.2 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se considera que concurren las circunstancias excepcionales de urgencia y peculiaridad de la necesidad a satisfacer, para adquirir y/o arrendar viviendas de forma directa sin concurso público.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Artículo 127. *Potestad sancionadora.*

1. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada a los efectos previstos en el artículo 93.l de la presente ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, salvo las excepciones contempladas en este apartado, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria, en un condominio sobre la misma. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas, así como las de entidades promotoras de vivienda, no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 93.l) de la presente ley.

2. El ejercicio de la potestad sancionadora se ajustará a lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 128. *Infracciones.*

A los efectos de lo dispuesto en el presente título, tendrán la consideración de infracciones leves las tipificadas en los apartados e) del artículo 92 y graves las recogidas en los apartados l), m), n), ñ), o), p), q) y r) del artículo 93.

Artículo 129. *Sanciones.*

Las sanciones que se impongan por la comisión de las infracciones indicadas en el artículo anterior, serán las establecidas con carácter general en el artículo 98 de la presente ley.

Disposición adicional primera. *Régimen jurídico de las viviendas protegidas.*

La clasificación y el régimen de protección de las viviendas protegidas, recogidos en la presente ley, serán de aplicación a todas aquellas viviendas que sean objeto de calificación como tal, a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Derechos reales de tanteo y retracto.*

1. El régimen de ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, previsto en la sección 3.^a del capítulo VI del título III, se aplicará a todas aquellas transmisiones de viviendas protegidas, en los términos definidos en la presente ley, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.

2. No obstante lo anterior, respecto de aquellas viviendas a que se refiere el apartado 1 del artículo 35 de la ley, los citados derechos se ejercerán cuando sobre las mismas se hayan realizado actuaciones financiadas concedidas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Régimen jurídico de la enajenación de viviendas.*

El régimen de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública previsto en el título VI, se aplicará a todas aquellas actuaciones sobre las que, a la entrada en vigor de la presente ley, no se hubiera dictado resolución de oferta de venta por el titular de la consejería con competencias en materia de vivienda.

Disposición adicional cuarta. *Actualización anual de cuantías de sanciones.*

Reglamentariamente, podrá establecerse una actualización anual de las cuantías de las sanciones establecidas en el capítulo IV del título VIII de la presente ley, con arreglo a la variación que, porcentualmente, experimente el índice de precios al consumo.

Disposición adicional quinta. *Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura.*

1. Se crea el Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura como fondo carente de personalidad jurídica de los previstos en el artículo 2.1 bis de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura. El objeto del mismo es implementar un instrumento financiero regional que solvante las actuales barreras para la financiación de rehabilitación energética de edificios existentes.

2. El Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo.

3. Los recursos económicos del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura provendrán:

a) De la dotación inicial, así como las dotaciones que se consignen en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo a los instrumentos financieros, en función del grado de cumplimiento de los objetivos que se establezcan, así como por la liquidación de otros fondos.

b) De los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del fondo.

c) De los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.

d) De las dotaciones provenientes de otras Administraciones públicas y de entidades públicas o privadas, previo acuerdo del Consejo de Gobierno y en los términos que éste determine.

e) De los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del fondo.

f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del Fondo.

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

4. Se autoriza al Consejo de Gobierno para que designe al Fondo Europeo de Inversiones, o a cualquier otra entidad especializada perteneciente al sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura como entidad gestora del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura. En virtud de dicha designación, se gestionarán, en nombre y representación de la Junta de Extremadura, y por cuenta de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los instrumentos financieros que se definan en un Acuerdo de Financiación que deberán suscribir la Junta de Extremadura y la entidad gestora. En dicho Acuerdo se desarrollarán las normas específicas de ejecución del Fondo y el importe máximo de los gastos de gestión.

5. El régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura será el previsto en la ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, para los fondos carentes de personalidad jurídica cuya dotación se efectúe mayoritariamente con cargo a los presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mencionados en el artículo 2.1 bis de dicha Ley.

6. La suscripción del acuerdo de financiación con la entidad gestora designada, previa autorización del Consejo de Gobierno, corresponderá, de forma conjunta, a las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda.

7. El Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura se registrará por lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública de Extremadura, y sus respectivas normas de desarrollo, en las diferentes leyes anuales de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y supletoriamente, por el resto de normas de Derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento (UE) núm. 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre del 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo, para las líneas destinadas a instrumentos financieros cofinanciadas con los citados fondos europeos.

8. Las aportaciones al fondo y la creación o modificación de instrumentos financieros deberán ser aprobadas por el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de los titulares de la consejería competente en materia de hacienda y de la consejería a la que corresponda por razón de la imputación presupuestaria de la aportación o de la finalidad del instrumento financiero.

Dicha aprobación requerirá informe previo de la Secretaría General de Presupuestos y Financiación relativo al cumplimiento del principio de prudencia financiera regulado en el artículo 13.bis de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

9. Se autoriza someter a arbitraje cualquier controversia relativa a los derechos de la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura que pudieran derivarse del acuerdo de financiación a suscribir con el Fondo Europeo de Inversiones, en el caso de que esta Institución sea designada entidad gestora del fondo.

Disposición adicional sexta. *Elaboración ley impuesto grandes tenedores de viviendas vacías.*

En el plazo de dieciocho meses, desde la entrada en vigor de la ley, la Junta de Extremadura elaborará una ley para la creación de un impuesto a los grandes tenedores de viviendas vacías.

Disposición adicional séptima. *Registro viviendas desocupadas.*

(Derogada).

Disposición transitoria primera. *Autopromoción de viviendas.*

1. En tanto no se produzca un desarrollo reglamentario de la presente ley en materia de autopromoción, la calificación de vivienda protegida autopromovida se regirá por lo dispuesto en la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, a excepción del régimen de autorizaciones de venta y descalificación antes del transcurso del plazo de prohibición de disponer, que se regirá por lo establecido reglamentariamente para el resto de las viviendas protegidas.

2. El régimen sancionador contenido en el título VIII de la presente ley, será de aplicación a todos aquellos procedimientos que se incoen con posterioridad a la entrada en vigor de la misma, aplicándose el régimen contenido en el capítulo VI 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, a todos aquellos procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria segunda. *Régimen jurídico de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra de viviendas protegidas de promoción pública.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la presente ley, los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra continuarán rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición transitoria tercera. *Régimen jurídico de subrogación de viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.*

El régimen jurídico de subrogación de viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra previsto en el capítulo III título IV de la presente ley, será de aplicación a todos aquellos procedimientos sobre los que aún no se haya dictado resolución a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria cuarta. *Enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.*

En tanto se produzca el desarrollo reglamentario a que se refiere la letra c) del artículo 77 del título VI de la presente ley, en materia de bonificaciones en la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública por ingresos de la unidad familiar, no se aplicará dicho descuento sobre el precio de venta.

Disposición transitoria quinta. *Comisión Regional de Vivienda de Extremadura.*

1. En tanto se produzca el desarrollo reglamentario a que se refiere el título IX de la presente ley, relativo a la Comisión Regional de Vivienda de Extremadura, continuará vigente el Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la misma.

2. El Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, continuará vigente, en tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición transitoria sexta. *Nueva composición del Consejo Asesor de Vivienda y Comisión Regional de Vivienda de Extremadura.*

En el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, la Junta de Extremadura deberá establecer una nueva regulación de la composición del Consejo Asesor de Vivienda y de la Comisión Regional de Vivienda, de Extremadura.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones normativas:

§ 2 Ley de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura

a) La Ley 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

b) La Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

c) La Ley 7/2009, de 17 de diciembre, sobre enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta ley se aprueba al amparo de los artículos 9.1.7,18, 27 y 31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto, que atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico y social de la Comunidad Autónoma de Extremadura dentro de los objetivos de política económica nacional; consumo; regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de los consumidores y usuarios, de sus derechos y de los órganos y procedimientos de mediación; lucha contra el fraude; acción social, en especial la protección de colectivos afectados por cualquier circunstancia determinante de exclusión social; urbanismo y vivienda; normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, sin perjuicio de la normativa básica estatal que resulte de aplicación.

Disposición final segunda. *Efectos de la ley sobre los colectivos profesionales.*

La presente ley no implica, en ningún caso, ni reserva de actividad, ni ampliación o restricción de competencias a ningún colectivo profesional, ni altera las atribuciones que le confiere la normativa vigente.

Disposición final tercera. *Habilitación al Consejo de Gobierno.*

1. El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a partir de la publicación de la presente ley en el «Diario Oficial de Extremadura», dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para la aplicación y desarrollo de la misma.

2. Asimismo, la Junta de Extremadura iniciará, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, el desarrollo reglamentario a que hace referencia el artículo 51 del capítulo I del título V.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor transcurridos veinte días, contados a partir de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Información Relacionada

Téngase en cuenta que podrá establecerse una actualización anual de las cuantías de las sanciones establecidas en el capítulo IV del título VIII, mediante disposición reglamentaria publicada únicamente en el "Diario Oficial de Extremadura", según se establece en la disposición adicional 4 de la presente ley.

§ 3

Decreto 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 50, de 12 de marzo de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2018-90287

El Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 ha sufrido desde su aprobación inicial múltiples modificaciones, la última de las cuales supuso importantes avances en la gestión, una considerable mejora cualitativa y cuantitativa de las ayudas públicas, e incluso la incorporación de programas de ayudas completamente novedosos, como el Programa de Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (P.E.E.V.E.). No obstante, pese al notable refuerzo que ha experimentado el Plan autonómico, la falta de liquidez y de recursos que aún experimentan algunos niveles de renta medios y bajos sigue dificultando el acceso a la propiedad de su primera vivienda, impidiendo así que puedan iniciar o continuar su proyecto de vida. En aras a ello y con el fin de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, como principio rector que debe regir la actuación de los poderes públicos se crea la modalidad de vivienda que permita a las personas con tales niveles de renta y situaciones acceder a una vivienda digna, sin que por estas circunstancias se vea mermado este derecho, teniendo a su vez como finalidad incluir nuevas líneas o programas de actuación sin perjuicio de las ya existentes en el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción según la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de «Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional».

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en programas y prestaciones en materia de vivienda que hagan efectivo el derecho constitucional en relación con la vivienda digna, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de tales competencias en materia de vivienda, y en particular, en virtud de la habilitación contenida en la Ley 3/2001, de 26 de abril, en relación con el artículo 23 del mismo texto legal y el artículo 23 h de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción

§ 3 Vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable

de viviendas, accesibilidad y suelo, considera imprescindible continuar intensificando la nueva construcción de vivienda, contribuyendo a ello con la creación de una nueva modalidad dentro de la tipología de vivienda de nueva construcción protegida y/o autopromovida, creada por la citada Ley 3/2001, que sea capaz de acomodarse al déficit de liquidez que para acceder a su primera vivienda padecen determinados colectivos en Extremadura, especialmente los jóvenes, y que sirva al propio tiempo para atender las necesidades de espacio vital que sobrevengan en el futuro, sin que deba recurrirse por ello a un cambio de vivienda.

En su virtud, el decreto procede a la creación de dos nuevas modalidades de vivienda protegida, una la vivienda protegida ampliable, acogida al II Plan Especial de Vivienda, y otra, la vivienda protegida autopromovida ampliable con precio inferior y de menores dimensiones que la tradicional vivienda autopromovida.

La vivienda protegida ampliable que ahora se crea e implanta, tiene como objetivo posibilitar el disfrute de una vivienda digna acorde con las situaciones personales sobrevenidas, disminuyendo significativamente el esfuerzo económico que deben hacer las personas y familias al tiempo de la compraventa de la vivienda. Y es que, su reducido tamaño en origen traerá consigo que durante la ejecución de la obra el adquirente pueda hacer frente a unos pagos más asequibles, a cuenta del precio de la vivienda. Al propio tiempo, el régimen jurídico de esta tipología de vivienda protegida permitirá que el propietario pueda ampliar la vivienda a satisfacción de sus necesidades, respetando los términos contenidos en la propia calificación definitiva de vivienda protegida, las exigencias urbanísticas y los límites de superficie tradicionalmente vinculados a la vivienda protegida.

Con la misma finalidad anteriormente apuntada, se crea la vivienda protegida autopromovida ampliable, como modalidad de vivienda protegida autopromovida con una superficie mínima y máxima tasada.

En cuanto al procedimiento de elaboración, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2002, en relación a los trámites previstos han sido realizados así como evacuados los informes preceptivos.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 6 de marzo de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. La presente norma tiene por objeto la creación y regulación de una categoría específica dentro de la tipología de vivienda protegida denominada vivienda protegida ampliable, así como de una nueva modalidad de vivienda protegida autopromovida denominada vivienda protegida autopromovida ampliable.

2. La vivienda protegida ampliable y vivienda protegida autopromovida ampliable se regirán por el presente decreto, por las disposiciones contenidas en el Plan autonómico de Vivienda, y por la normativa estatal y autonómica en materia de vivienda protegida que resulte de aplicación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este decreto extiende su ámbito de aplicación a las viviendas protegidas ampliables promovidas con carácter público o privado y a las viviendas protegidas autopromovidas ampliables que se promuevan, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO II

VIVIENDA PROTEGIDA AMPLIABLE

Sección 1.^a Concepto y régimen jurídico**Artículo 3.** *Concepto de vivienda protegida ampliable.*

La vivienda protegida ampliable es una modalidad de vivienda protegida promovida de forma pública o privada, de régimen especial, de nueva construcción cuyo precio y superficie se acomodan a la capacidad económica y financiera de sus destinatarios al tiempo de la compraventa, pero cuyo régimen jurídico no impide su ulterior ampliación, conforme a las necesidades sobrevenidas de sus propietarios, tal y como dispone el Título III, «Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda», del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.

Artículo 4. *Régimen jurídico de la vivienda protegida ampliable.*

El régimen jurídico de la vivienda ampliable será el de la vivienda protegida de régimen especial, con las especialidades contenidas en el presente decreto, tal y como dispone el Título III, «Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda», del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.

Sección 2.^a Características**Artículo 5.** *Tipología.*

1. La vivienda protegida ampliable deberá promoverse en un solar independiente como vivienda de tipología unifamiliar.

2. La cabida del solar en que se promueva la vivienda protegida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda, un garaje y un trastero de 90 m², 25 m² y 8 m² de superficie útil, respectivamente, y no excederá de 175 m².

3. El precio de adquisición del solar en que pretenda edificarse la vivienda, si este proviene de suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no podrá exceder del 5 % del precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable previsto en el artículo 7.

Artículo 6. *Superficie.*

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida ampliable será de 60 m² y la máxima inicial de 75 m². La superficie útil máxima computable de la vivienda, a efectos de precio máximo de compraventa o adjudicación, serán 75 m².

2. La superficie útil de la vivienda protegida, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida de régimen especial, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en el solar donde radique la vivienda.

3. La superficie útil mínima inicial de garaje será de 20 m².

Artículo 7. *Precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda ampliable.*

El precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable y del garaje, en su caso, se hallará multiplicando la superficie útil máxima computable de la vivienda por el precio máximo unitario que seguidamente se señala:

§ 3 Vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable

Superficie útil de vivienda m ² (*)	Precio máximo €/m ² superficie útil (IVA NO INCLUIDO)
≥ 60 ≤ 75	1.041 €

(*) La superficie útil máxima inicial computable, a efectos de precio máximo de compraventa o adjudicación, serán 75 m².

Artículo 8. Subvenciones públicas.

Las subvenciones públicas a la adquisición o adjudicación de la vivienda protegida ampliable serán las previstas en los Planes de Vivienda, para la vivienda protegida de régimen especial.

Sección 3.ª Promoción**Artículo 9. Fomento de la promoción.**

La efectiva construcción de viviendas protegidas ampliables exige la estrecha colaboración de los Ayuntamientos interesados en esta tipología de vivienda protegida, los cuales podrán llevar a cabo actividades de fomento destinadas a su promoción; y entre ellas:

a) Enajenar, e incluso ceder gratuitamente conforme a derecho, el suelo en que se promueva la vivienda protegida ampliable, respetando en todo caso el valor máximo previsto en el artículo 5.3.

b) Aplicar a la promoción de viviendas ampliables reducciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, preferiblemente en al menos un 50 %.

Artículo 10. Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción.

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción, que deberá presentarse en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y en el portal del ciudadano, deberá acompañarse de:

a) La documentación exigida en materia de calificación de vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción.

b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación que respete los siguientes parámetros:

- 1) Vivienda de 90 m² de superficie útil.
- 2) Garaje de 25 m² de superficie útil.
- 3) Trastero de 8 m² de superficie útil.

c) Plano de ampliación de vivienda propuesto por el promotor que permita alcanzar los parámetros señalados en la letra anterior.

2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado, si es persona física o el representante de la persona jurídica, autorizan al órgano directivo con competencia en materia de arquitectura para recabar de oficio los datos relativos a su identidad; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita al interesado manifestar su oposición expresa.

Artículo 11. Calificación de vivienda protegida ampliable.

1. La calificación provisional de vivienda protegida ampliable exigirá que el proyecto sea técnicamente compatible con la ampliación de la vivienda propuesta.

2. La calificación provisional y definitiva de vivienda protegida ampliable hará constar expresamente:

- a) La superficie útil inicial de la vivienda protegida ampliable.
- b) La superficie máxima edificable permitida en el solar.
- c) La superficie útil máxima de la vivienda, del garaje y del trastero, tras la eventual ampliación. Será aplicable a tales efectos la prevista para la vivienda protegida de régimen especial.
- d) Las demás menciones exigidas con carácter general.

CAPÍTULO III

VIVIENDA PROTEGIDA AUTOPROMOVIDA AMPLIABLE

Sección 1.ª Concepto y régimen jurídico

Artículo 12. *Concepto de vivienda protegida autopromovida ampliable.*

La vivienda protegida autopromovida ampliable es una modalidad de vivienda protegida autopromovida cuya superficie se acomoda a la capacidad económica y financiera de sus destinatarios al tiempo de la autopromoción, pero cuyo régimen jurídico no impide su ulterior ampliación, conforme a las necesidades sobrevenidas de sus propietarios.

Artículo 13. *Régimen jurídico de la vivienda protegida autopromovida ampliable.*

El régimen jurídico de la vivienda protegida autopromovida ampliable será el de la vivienda protegida autopromovida, con las excepciones contenidas en el presente decreto, de acuerdo con lo previsto 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.

Sección 2.ª Características

Artículo 14. *Tipología.*

1. La vivienda protegida autopromovida ampliable deberá promoverse en un solar independiente como vivienda de tipología unifamiliar.
2. La cabida del solar en que se promueva la vivienda protegida autopromovida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda de 90 m² de superficie útil, y no excederá de 300 m².
3. El precio de adquisición del solar en que pretenda edificarse la vivienda protegida autopromovida ampliable, si este proviene de suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no podrá exceder del 5 % del precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable previsto en el artículo 7.

Artículo 15. *Superficie.*

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida autopromovida ampliable será de 60 m² y la máxima inicial de 75 m².
2. La superficie útil de la vivienda, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida autopromovida, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en el solar donde radique la vivienda.

Artículo 16. *Subvenciones públicas.*

Las subvenciones públicas a la vivienda protegida autopromovida ampliable serán las previstas para la vivienda protegida autopromovida, en los Planes de Vivienda.

Sección 3.ª Autopromoción

Artículo 17. *Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable.*

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable, deberá presentarse en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución estimatoria de la subvención destinada a financiar la construcción de la vivienda autopromovida, en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y en el portal del ciudadano, y deberá acompañarse de:

a) La documentación exigida en materia de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida.

b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación de la vivienda, hasta un máximo de 90 m² de superficie útil, sin perjuicio de las excepciones específicamente establecidas en los Planes de Vivienda.

2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado autoriza al órgano directivo con competencia en materia de arquitectura para recabar de oficio los datos relativos a su identidad; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita al interesado manifestar su oposición expresa.

Artículo 18. *Calificación de vivienda protegida autopromovida ampliable.*

La calificación provisional y definitiva de vivienda protegida autopromovida ampliable hará constar expresamente:

a) La superficie útil inicial de la vivienda.

b) La superficie máxima edificable permitida en el solar.

c) La superficie útil máxima de la vivienda tras la eventual ampliación. Será aplicable a tales efectos la prevista para la vivienda protegida autopromovida.

d) Las demás menciones exigidas con carácter general.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 19. *Régimen de protección de la vivienda protegida ampliable.*

1. El régimen de protección de la vivienda protegida ampliable se circunscribe a las siguientes limitaciones:

a) La vivienda deberá destinarse a residencia habitual y permanente.

b) El propietario de la vivienda estará obligado a ocuparla en el plazo de tres meses a contar desde su calificación definitiva, salvo que inste la prórroga de dicho plazo y sea autorizada por el órgano directivo competente en materia de vivienda, por concurrir en el propietario motivos personales o laborales que lo justifiquen.

c) El propietario no podrá transmitir inter vivos la vivienda, ni podrá ceder su uso, durante el plazo de 5 años a contar desde su calificación definitiva. No obstante ello, sobreviniendo circunstancias adversas, debidamente acreditadas, que aconsejen el traslado de domicilio, ya sean económicas, laborales, de salud, de dependencia u de otro tipo; el órgano directivo competente en materia de vivienda podrá autorizar:

1.º La transmisión de la vivienda protegida, previo reintegro de las subvenciones percibidas, en su caso, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

2.º El arrendamiento de la vivienda protegida a través de la Bolsa Privada de viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, sin previo reintegro de subvenciones.

§ 3 Vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable

No precisará autorización administrativa, ni conllevará el reintegro de subvenciones, la transmisión judicial o extrajudicial de la vivienda protegida que tenga lugar a propósito de un procedimiento de ejecución del título hipotecario que grave la misma.

A los efectos previstos en este apartado, no se considerará transmisión la que tenga lugar entre cotitulares de la vivienda.

d) La vivienda estará sujeta a un precio máximo de compraventa y de arrendamiento durante el plazo de 5 años a contar desde su calificación definitiva. Dicho precio máximo será aquel que al tiempo del contrato de compraventa o arrendamiento, se encuentre señalado para la vivienda protegida ampliable de nueva construcción, en la misma zona geográfica en su caso, de acuerdo con lo previsto en el presente decreto.

e) La Junta de Extremadura será titular de los derechos reales de tanteo y de retracto sobre la vivienda mientras persista su protección, de conformidad con los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, y las disposiciones reglamentarias de desarrollo.

f) Las restricciones de acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda serán las que reglamentariamente se determinen en materia de vivienda protegida de régimen especial.

2. Las limitaciones que comprende el régimen de protección se harán constar en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo hipotecario, si lo hubiere. Asimismo, su constancia será obligatoria en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

3. El plazo de vigencia del régimen de protección de la vivienda protegida ampliable será de 10 años, a contar desde la fecha de su calificación definitiva, salvo que el suelo donde radicara la vivienda hubiera sido parte integrante del patrimonio público de suelo y en su transmisión se hubiere señalado un plazo superior.

4. La eventual ampliación de la vivienda protegida no se sujetará a trámites administrativos de autorización ni de modificación de la calificación definitiva ante la Administración autonómica, sin perjuicio de los que correspondan para la obtención de la licencia municipal de obras.

Artículo 20. *Régimen de protección de la vivienda protegida autopromovida ampliable.*

El régimen de protección de la vivienda protegida autopromovida ampliable será el previsto en el artículo anterior, en lo que no contravenga la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

No obstante lo anterior, las referencias que en las letras c) y e) del apartado 1 del artículo precedente se hacen a la vivienda protegida ampliable de nueva construcción y a la vivienda protegida de régimen especial, se entenderán hechas a la vivienda protegida autopromovida ampliable de nueva construcción y a la vivienda protegida autopromovida, respectivamente.

Disposición adicional única. *Tratamiento fiscal de ambas modalidades de viviendas protegidas ampliables.*

1. La vivienda protegida ampliable, como vivienda protegida de régimen especial, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que ésta.

2. La vivienda protegida autopromovida ampliable, como modalidad de vivienda protegida autopromovida, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que esta.

Disposición final primera. *Vivienda protegida autopromovida.*

El límite de precio de adquisición del suelo, que se halla regulado en el artículo 14.3 del presente decreto, será asimismo aplicable a la vivienda protegida autopromovida.

Disposición final segunda. *Autorización.*

Se autoriza al titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este decreto.

§ 3 Vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 4

Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 221, de 15 de noviembre de 2012
Última modificación: 30 de diciembre de 2020
Referencia: DOE-e-2012-90262

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según la redacción dada por la Ley 1/2001, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «Urbanismo y Vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación de conservación del patrimonio urbano tradicional».

En el ejercicio de dicha competencia, se aprueba la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, que supone la continuación de la política sobre vivienda desarrollada en la Comunidad Autónoma, que presenta como antecedentes, la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda en Extremadura.

La Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, crea el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, recogido en su artículo 74, y concibe su creación como medida de participación ciudadana y de colaboración de los principales agentes del sector para la planificación, el estudio y análisis del entorno y de la realidad socioeconómica de la Comunidad Autónoma.

La regulación de este órgano consultivo reforzará la comunicación entre la Administración autonómica y los agentes del sector de la construcción, aunando esfuerzos para identificar sus necesidades y para la planificación del diseño de las políticas públicas en materia de vivienda. Pretende hacer efectiva la conveniente participación de estos agentes, con el intercambio de opiniones y de experiencias que resulten determinantes. Es preciso conocer, desde las diferentes posiciones y perspectivas, el diagnóstico de situación del mercado inmobiliario y convenir en un pronóstico de su evolución, institucionalizando estas consultas. La participación y la consulta deben convertirse en palancas de la confianza en las soluciones que se vayan adoptando por parte de la sociedad civil y de su entramado organizativo.

En su virtud, y de conformidad con el artículo 76. 3 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, y a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 9 de noviembre de 2012,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de la estructura, composición, organización, funcionamiento y competencias del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura creado por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura.

Artículo 2. *Definición y fines.*

1. El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura es el órgano consultivo y de asesoramiento del Gobierno de Extremadura en materia de vivienda, y en el ámbito de su competencia.

2. El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda y tendrá por finalidad facilitar la intercomunicación entre la administración autonómica y los principales agentes del sector de la construcción, convirtiéndose en un foro de encuentro al servicio de la planificación, del estudio y del análisis de la realidad socioeconómica de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda.

Artículo 3. *Funciones.*

Son funciones del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, las siguientes:

a) Promover e impulsar la reflexión y el debate en torno a la situación de la vivienda en Extremadura, los problemas que ésta tiene planteados, sus principales retos y la forma más adecuada para afrontarlos.

b) Interesarse e informar sobre el desarrollo de los Planes de Vivienda vigentes en cada momento en Extremadura.

c) Formular propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda, y en particular sobre la gestión administrativa en materia de actuaciones protegidas, y acerca de los sistemas de información dirigidos a los ciudadanos y demás profesionales del sector.

d) Evaluación de las actuaciones protegidas previstas en los planes autonómicos de vivienda, formulando, en su caso, las propuestas que estimen oportunas a fin de optimizar los objetivos propuestos.

e) Proponer a la Dirección General competente en materia vivienda la realización de estudios, análisis e informes que determine el Pleno del Consejo.

f) Aquellas otras funciones que le fueran encomendadas en la normativa de vivienda.

Artículo 4. *Composición.*

El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, como órgano colegiado que es, estará integrado por:

a) Presidencia: Ejercerá sus funciones la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, o persona en quien delegue.

b) Vicepresidencia: La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, o persona en quien delegue.

c) Vocales: Serán vocales del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, las personas que a continuación se detallan:

1) La titular de la Secretaría General de la Consejería competente en materia de vivienda, o persona en quien delegue.

2) La titular de la Dirección General competente en materia de Servicios Sociales, o persona en quien delegue.

3) La titular de la Dirección General competente en materia de Juventud, o persona en quien delegue.

4) La titular de la Dirección General competente en materia de Consumo, o persona en quien delegue.

5) Dos en representación de la organización empresarial más representativa en Extremadura que pertenezca al sector de la construcción.

6) Una en representación de cada uno de los dos sindicatos con mayor representación en el sector de la construcción en Extremadura.

7) Quien ostente la representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

8) Una en representación de cada uno de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Extremadura.

9) Una en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Extremadura (FEMPEX).

10) La representante de las Asociaciones de Consumidores con representación en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

11) Quién ostente la representación por cada uno de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Extremadura (COAPI).

12) Una en representación del Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura.

13) Quién ostente la representación por cada una de las entidades financieras que tengan convenios de financiación suscritos con las Administraciones Públicas estatal o autonómica en materia de vivienda y que tengan implantación en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

14) Quién represente al Consejo de la Juventud de Extremadura.

15) La que ostente la representación del Instituto de la Mujer de Extremadura.

16) Quien represente a la Federación de Organizaciones de Profesionales y Autónomos de Extremadura.

17) Una en representación de cada uno de los grupos parlamentarios con representación en la Asamblea de Extremadura.

18) La titular de la Dirección General competente en materia de Accesibilidad y Centros, o persona en quien delegue.

d) Secretaría: Ejercerá la secretaría la persona que ostente la Jefatura de Servicio con responsabilidad en materia de vivienda, que actuará con voz pero sin voto, que será designada por la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, y tendrá las funciones establecidas en el artículo 16 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 5. *Estatuto de sus miembros.*

1. Los miembros del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura serán nombrados por el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las organizaciones, colegios profesionales, entes públicos, órganos y entidades relacionados en el artículo anterior, que podrán proponer sustituto, previa comunicación por escrito al presidente. Si la sustitución fuere sólo para un determinado asunto, debate o sesión, la comunicación se hará verbalmente o por escrito al presidente y, si en ella se indicara que tiene carácter meramente eventual, el Presidente admitirá como miembro del Consejo, indistintamente, al sustituto o al sustituido.

2. Los miembros del Consejo cesan por alguna de las siguientes causas:

a) Revocación acordada por la organización, colegio profesional, ente público, órgano o entidad que lo propuso, salvo que deba producirse por cese en el cargo en que se fundamenta su nombramiento.

b) Renuncia presentada ante el presidente del Consejo, debidamente motivada.

c) Resolución judicial firme que conlleve la inhabilitación o suspensión para cargo público.

d) Fallecimiento o declaración de incapacidad.

Artículo 6. *Régimen de funcionamiento.*

1. El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura funcionará en pleno.

2. El pleno, compuesto por todos los miembros del Consejo, se reunirá con carácter ordinario, al menos, una vez al año, salvo que medie causa justificada, y con carácter extraordinario a convocatoria de su Presidente, por propia iniciativa o a solicitud de al menos una tercera parte de los miembros.

3. Para la válida adopción de acuerdos, el pleno deberá haber sido convocado por su presidente en los términos previstos en la presente norma y hallarse válidamente constituido.

Los acuerdos del pleno serán adoptados por mayoría de votos de los asistentes, dirimiendo los empates el presidente con su voto de calidad.

4. Para la válida constitución del pleno en primera convocatoria se requerirá la presencia del presidente y del secretario o, en su caso, de quienes les sustituyan, y de la mitad, al menos, de sus miembros. Transcurridos treinta minutos desde la hora fijada en primera convocatoria sin que se haya alcanzado el quórum exigido para ésta, el pleno se entenderá válidamente constituido en segunda convocatoria si estuvieren presentes, además, del presidente y del secretario, o de quienes les sustituyan, al menos, diez vocales.

5. Corresponde al presidente:

a) Convocar las reuniones del pleno con, al menos, diez días de antelación. Dicho plazo podrá reducirse hasta un mínimo de cuarenta y ocho horas en caso de urgencia.

b) Fijar el orden del día.

c) Dirimir los empates con voto de calidad.

d) Recabar la presencia en el pleno de expertos, funcionarios y profesionales del sector, para prestar el asesoramiento y asistencia que estime conveniente.

6. El pleno podrá designar comisiones o grupos de trabajos específicos cuando la especialidad de la materia así lo aconseje.

7. Las asistencias a las sesiones del pleno, comisiones o los grupos de trabajo específicos que se designen no serán objeto de indemnización por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición adicional primera. *Plazo de constitución.*

1. El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura se reunirá en sesión constitutiva plenaria dentro del plazo de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la presente norma.

2. La propuesta de nombramiento de los miembros del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura referida en el artículo 5 del presente Decreto, deberá evacuarse en el plazo de sesenta días contados a partir del siguiente a la entrada en vigor de la presente disposición.

Disposición adicional segunda. *Normativa supletoria.*

El funcionamiento del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura se regirá supletoriamente, en lo que no se halle previsto en la presente norma, por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común.

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.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. [Ref. BOE-A-1992-26318](#). y la Ley 11/2007, de 22 de junio. [Ref. BOE-A-2007-12352](#). quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).

§ 5

Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 119, de 13 de octubre de 2001
Última modificación: 22 de diciembre de 2020
Referencia: DOE-e-2001-90252

La Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, publicada el día 29 de mayo de 2001 en el Diario Oficial de Extremadura núm. 61, establece en su Disposición Derogatoria Primera que la Ley 8/1996, de 15 de noviembre, por la que se regula la Comisión Regional de Vivienda de la Comunidad Autónoma queda derogada. Con la entrada en vigor de la Ley 3/2001 el pasado día 29 de agosto, la vigente norma que regula la Comisión Regional de vivienda queda sin efecto y por tanto la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes queda sin instrumento jurídico necesario para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 254/2000.

Ante esta situación se hace necesario aprobar y promulgar una norma que evite dicha situación de vacío legal y que permita en consecuencia continuar con los procesos de adjudicación de las viviendas que integran los grupos que están en construcción y aquellos otros que en el futuro se inicien.

Por otra parte y ante la oportunidad que supone la aprobación de esta nueva normativa, se pretende remodelar, en parte, la composición de la Comisión Regional de Vivienda, así como sus normas de funcionamiento, con la sola intención de corregir los problemas que a lo largo de los más de cuatro años de funcionamiento de la anterior Comisión se han puesto en evidencia.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 9 de octubre de 2001.

DISPONGO

Artículo 1. *Constitución.*

Con el objeto de seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos previstos en el Decreto de Adjudicación de Vivienda, se crea la Comisión Regional de Viviendas, adscrita a la Dirección General de Vivienda. La selección de los adjudicatarios iniciales se realizará durante el proceso de edificación de los grupos de viviendas, salvo cuando se trate de viviendas adquiridas por la Junta de Extremadura, o sean viviendas objeto de segundas o posteriores adjudicaciones cuyos procesos se iniciarán al tener la completa disposición de las viviendas.

Artículo 2. Composición.

La Comisión Regional de Vivienda, como órgano colegiado que es, estará integrado por:

a) Presidencia: La ostentará la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, o persona en quien delegue.

b) Secretaría: La desempeñará una persona funcionaria de la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

c) Vocales: Serán vocales de la Comisión Regional de Vivienda, las personas que a continuación se detallan:

1. Dos en representación de la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

2. Una en representación de la Consejería con competencias en materia de servicios sociales.

3. Quien ostente la representación del Consejo Extremeño de Consumidores.

4. Dos representantes de las centrales sindicales más representativas.

5. Dos representantes de la Federación Extremeña de Municipios y Provincias de Extremadura.

6. Una en representación del Consejo de Juventud de Extremadura.

7. Una que represente a cada colectivo de personas con discapacidad o colectivos afectados por operaciones de realojo o de desahucio o entidades sin ánimo de lucro que trabajen con los mismos o con afectados de sinhogarismos.

8. Quien ostente la representación del Consejo de Comunidades Extremeñas.

9. Quien ostente las funciones de portavoz de cada grupo político con representación en la Asamblea de Extremadura.

10. Dos representantes de las organizaciones empresariales más representativas de Extremadura.

11. Dos que representen a la Federación de Entidades Locales Menores de Extremadura.

12. Quien ostente la titularidad de la Alcaldía, o persona en quien delegue, del municipio afectado por la promoción de vivienda objeto de adjudicación, según figure en el orden del día de la sesión.

13. Un concejal de cada partido político con representación en el Ayuntamiento afectado por la adjudicación.

Artículo 3. Organización.

1. El Presidente de la Comisión Regional de Viviendas acordará la convocatoria de cada sesión, estableciendo el Orden del día de los asuntos a tratar; ordenará los debates y votaciones que se produzcan y dirimirá con su voto de calidad los empates que se produzcan.

A efectos de notificaciones y comunicaciones la Presidencia de la Comisión Regional de Viviendas tiene su sede en la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el Presidente será sustituido por el representante de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de mayor rango orgánico, antigüedad y edad, por ese orden.

2. Los miembros de la Comisión Regional de Viviendas, habrán de ser designados por cada Administración, Asociación, Federación, Central Sindical o Partido Político a que representen, mediante nombramiento que, acordado por su órgano de dirección competente en cada caso, habrá de ser notificado en forma.

Dichas notificaciones deberán estar en poder de la Presidencia de la Comisión con una antelación mínima de 20 días previos a la celebración de cada sesión.

En el supuesto de la representación de los vocales establecidos en el artículo 2.º, párrafo segundo, letra j, se determinarán cuando se establezca el orden del día debiendo comunicarse la representación con 48 horas de antelación al inicio de la sesión.

El nombramiento citado podrá, además, contener la designación de un único suplente, para el caso de que alguno de los representantes designados no pudiese asistir a alguna de las sesiones convocadas.

Las citaciones a los miembros de la Comisión Regional de Viviendas podrán dirigirse a sus domicilios o al de la sede social de la entidad a que representen.

3. El Secretario de la Comisión Regional de Vivienda, por su condición de funcionario, asiste a las reuniones con voz y voto.

Las funciones propias del Secretario serán las que dispone la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 25.3.

Corresponde al Presidente su designación, sustitución temporal y cese.

4. A los miembros de la Comisión Regional de Viviendas les será de aplicación las causas de abstención y recusación contempladas en los artículos 28 y 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Las indemnizaciones por razón del ejercicio de las funciones de los miembros de la citada Comisión serán por cuenta de las entidades a las que representan.

Artículo 4. *Funcionamiento.*

1. Para la válida constitución de la Comisión Regional de Viviendas, habrán de estar presentes, necesariamente, el Presidente, o vocal en quien delegue, y el Secretario, así como la mitad al menos de sus miembros, en primera convocatoria.

Entre la primera y segunda convocatoria habrá de mediar, al menos un período de treinta minutos, y el quórum quedará reducido en tal caso a la asistencia del Presidente y Secretario y demás miembros presentes cualquiera que fuese su número. A estos efectos, para su determinación, no se tendrán en cuenta los miembros establecidos en las letras j) e i) del párrafo segundo del artículo 2.º

2. No podrán ser objeto de deliberación o acuerdo aquellos asuntos que no estén incluidos en el orden del día de la sesión, salvo que estén presentes todos los miembros de la Comisión y por mayoría se acuerde la inclusión del asunto, previa la declaración de urgencia.

3. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos. En caso de empate decidirá el voto del Presidente.

Artículo 5. *Trabajos preparatorios.*

1. Todos los asuntos que deban ser objeto de deliberación y votación durante la sesión habrán de contar con una propuesta previa elaborada por una Ponencia Técnica que estará presidida por uno de los miembros nombrados por el Director General de Vivienda y formada asimismo por los dos representantes de la Dirección General de Vivienda en la Comisión Regional, y el Secretario de la propia Comisión, con voz y voto en la misma.

2. Las propuestas elaboradas se remitirán a cada uno de los representantes miembros de la Comisión, para su conocimiento y estudio, con una antelación mínima de diez días naturales, y coincidiendo con la convocatoria de la Comisión.

Desde el momento de la convocatoria los expedientes objeto de deliberación estarán a disposición de todos los miembros de la Comisión, en la Dirección General de Vivienda, para que puedan hacer las comprobaciones necesarias, observando siempre la debida reserva y confidencialidad sobre los datos de carácter privado que aparecen en los expedientes individuales de solicitud de vivienda.

3. Cualquier miembro de la Comisión que desee realizar alguna enmienda a la propuesta elaborada por la Ponencia Técnica, habrá de formularla, por escrito, y presentarla ante el Presidente con una antelación mínima de 48 horas a la fijada para la primera convocatoria.

Artículo 6. *Desarrollo de la sesión.*

1. El inicio de la sesión tendrá lugar por disposición del Presidente, con la lectura y aprobación del acta de la sesión anterior.

2. A continuación se procederá al estudio y deliberación de cada uno de los asuntos incluidos en el orden del día de la convocatoria, dando cuenta de la propuesta emitida por la Ponencia Técnica así como de las enmiendas formuladas por los miembros de la Comisión,

en los términos prevenidos en el artículo anterior, quienes podrán si así lo estiman argumentarlas ante la Comisión.

3. Concluido el estudio y deliberación, se procederá a su votación. A tal fin el Presidente fijará los términos del acuerdo o las diferentes posibilidades sobre las que haya de versar el voto de los asistentes. Concluida la votación se proclamará el contenido del acuerdo adoptado.

4. Los miembros que discrepen del acuerdo mayoritario podrán formular voto particular por escrito en el plazo de cuarenta y ocho horas, que se incorporará como anexo al acta de la reunión.

5. Las listas provisionales y definitivas propuestas por la ponencia técnica que no hayan sido objeto de enmiendas formuladas en la forma prevista en el artículo anterior se entenderán aprobadas por la Comisión. En el caso de presentación de enmiendas la aprobación de las listas provisionales y definitivas será el resultado de la incorporación de las enmiendas aprobadas a la propuesta de la ponencia técnica o de la alteración de ésta por aquéllas, en su caso.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta norma.

Disposición final segunda.

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

§ 6

Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 80, de 8 de julio de 2006
Última modificación: 18 de abril de 2013
Referencia: DOE-e-2006-90258

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el mes de diciembre del año 2000 se aprobó el último Decreto 254/2000, de 19 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública cuya vigencia se ha extendido a lo largo de más de cinco años. Durante este periodo de tiempo se han introducido en la política de vivienda que sigue la Junta de Extremadura numerosos cambios que también han alcanzado a la vivienda de promoción pública, considerada como el nivel inferior de entre las distintas modalidades de acceso a la vivienda de que se ha dotado la Comunidad Autónoma para facilitar el derecho a la vivienda que la Constitución reconoce a todos los ciudadanos.

En consecuencia se hace necesario introducir modificaciones en los sistemas de acceso a la vivienda de promoción pública, superando en algunos casos los sistemas tradicionales de selección a través de criterios de valoración que se mantienen para las promociones de vivienda que se realizan en las ciudades más pequeñas de nuestra Comunidad Autónoma, para combinarlos con otros más aleatorios a utilizar en las grandes ciudades, donde el número de solicitantes supera ampliamente la oferta de este tipo de viviendas, en los que una vez acreditado el derecho a estas viviendas, sea la realización de un sorteo público el que decide el acceso a la misma, manteniendo siempre una reserva de cupo para las unidades familiares en situación de mayor necesidad la cual será determinada por el sistema de valoración tradicional.

Igualmente se impone la reducción de los trámites procedimentales a seguir en los procesos de adjudicación, evitando así dilaciones innecesarias que tan sólo producen insatisfacción entre los solicitantes de vivienda y en algunos casos perjuicios para las propias viviendas que deben permanecer cerradas, una vez terminadas, largos periodos de tiempo. A tal fin resulta eficaz el sistema de adjudicación mediante sorteo donde se reducen especialmente los plazos de adjudicación.

Por otra parte, los criterios de valoración de las solicitudes de viviendas y por tanto de evaluación de las necesidades de los solicitantes han sido sometidos a un proceso de modificación y corrección de aquellas cuestiones que estaban provocando distorsiones en los resultados finales obtenidos en el proceso. De tal forma que se han introducido criterios de modulación sobre la base del tamaño de unidad familiar y esfuerzo económico para el acceso a la vivienda habitual, en relación con la renta que obtiene la familia.

En su virtud, a iniciativa del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura en su sesión celebrada el día 27 de junio de 2006,

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto establecer el régimen y las normas reguladoras del procedimiento de adjudicación de las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura y de aquellas otras cuyos derechos de propiedad le correspondan por cualquier título.

2. Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación del presente Decreto:

a) Las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura o de la titularidad de ésta, que dadas sus excepcionales características deba encomendarse la gestión de su arrendamiento a la Sociedad Pública del Alquiler en virtud de los Convenios suscritos o que puedan suscribirse.

b) Las viviendas que, siendo propiedad de la Junta de Extremadura, no sean administradas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, salvo que el órgano al que se encuentren adscritas las ceda a la Agencia para su administración.

Artículo 2. *Régimen de adjudicación.*

1. Corresponde a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, en función de la programación y análisis de necesidades que en cada momento se realice, la determinación del régimen de adjudicación de las viviendas.

2. Las viviendas podrán adjudicarse en régimen de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, y deberán en todo caso ser destinadas por el adjudicatario a domicilio habitual y permanente no pudiendo, en ningún caso, ser objeto de subarriendo o cesión, salvo que esta última sea autorizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en los supuestos previstos en la Ley.

3. Las viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento podrán pasar a régimen de propiedad en los términos y con las condiciones que se fijen por las normas que regulen su enajenación.

4. Las viviendas que se adjudiquen en régimen de arrendamiento con opción de compra se entregarán a sus adjudicatarios mediante el otorgamiento del contrato de arrendamiento correspondiente, en el que además se reconocerá al adjudicatario el derecho a comprar la vivienda transcurridos cinco años desde la fecha de su otorgamiento, en los términos que se fijen en el contrato de adjudicación.

El precio de venta de las viviendas se acomodará a lo dispuesto en la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas Patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ejercitada la opción de compra y abonado el precio de la vivienda se procederá al otorgamiento de la escritura pública de venta.

5. Las viviendas que hayan sido adjudicadas en régimen de arrendamiento con opción de compra en ningún caso podrán ser transmitidas antes de que transcurra un periodo de diez años contados a partir del momento de la firma de la escritura pública de venta sin la preceptiva autorización de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Las viviendas calificadas como promoción pública en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978 no podrán ser objeto de descalificación y el precio máximo de venta y renta será el que a tal fin venga establecido por las disposiciones legales vigentes para segundas y ulteriores transmisiones.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

Artículo 3. *Procesos de selección.*

1. La selección de los adjudicatarios de las viviendas de nueva construcción a que se refiere el presente Decreto, se llevará a cabo, preferentemente, durante el período de construcción de las mismas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán adjudicarse viviendas ya construidas en los siguientes supuestos:

- a) Cuando tras el proceso de selección previo quedaran vacantes por falta de solicitantes o porque éstos no reunieran las condiciones necesarias para ser adjudicatarios.
- b) Cuando se trate de segundas o posteriores ocupaciones.

3. La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio será la competente, a través de la Dirección de Vivienda, para iniciar los procesos de adjudicación de viviendas de promoción pública.

Artículo 4. *Resolución de los procesos de adjudicación de vivienda.*

1. La resolución de los procesos de adjudicación corresponderá al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en los casos de adjudicación en régimen de arrendamiento con opción de compra y en los supuestos de adjudicaciones directas de viviendas en régimen de alquiler y a la Dirección de la Vivienda en los supuestos de adjudicación en régimen de arrendamiento.

2. Se constituye la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda como órgano encargado de la valoración de las solicitudes de vivienda que se presenten en los procesos de adjudicación.

Así mismo son funciones de la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda las siguientes:

a) Emisión de todo tipo de informes en los que se pondrán de manifiesto cuantas circunstancias indiquen el riesgo o la situación de exclusión social en los casos de solicitudes de adjudicación directa de vivienda, y para el establecimiento de los cupos de reserva que realice el Presidente de la Agencia en los procesos de adjudicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del presente Decreto.

b) Emitir informes sobre posibles actuaciones a realizar en los grupos de vivienda de promoción pública en materia de rehabilitación, mantenimiento e intervención social.

La Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda estará integrada por su Presidente, así como por todos los Trabajadores Sociales adscritos a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y de la que también formará parte un Asesor del Presidente de la Agencia y el Jefe del Servicio de Vivienda de Promoción Pública de la Dirección de Vivienda.

Actuará como Secretario de la Comisión el titular de la Jefatura de Sección de Trabajo Social.

El Presidente de la Agencia designará al presidente de la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda, de entre personas con reconocido prestigio en el ámbito de la intervención social.

Artículo 5. *Sistemas de adjudicación de viviendas.*

Los sistemas de adjudicación de las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura serán en los términos establecidos en el presente Decreto, en atención al tipo de zona en que se ubiquen, los siguientes:

A) Adjudicación viviendas Zona A y B. En las viviendas que se promuevan en las Zonas catalogadas como A y B según el Anexo I, el Ayuntamiento optará por la tramitación de la adjudicación mediante el sistema de sorteo o el de concurso por valoración.

B) Adjudicación viviendas Zona C. En las viviendas que se promuevan en las Zonas catalogadas como C el sistema de adjudicación será el de concurso por valoración.

No obstante si el número de solicitudes presentadas y admitidas a trámite no superara al de viviendas a adjudicar el sistema para su adjudicación será el de sorteo.

C) Excepcionalmente, se llevará a cabo mediante el sistema de adjudicación directa:

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

C.1 En situaciones probadas de urgente y extrema necesidad, se podrá acordar por el Consejero competente en materia de Vivienda, la adjudicación directa de las viviendas.

C.2 Asimismo, procederá la adjudicación directa en los supuestos en los que se acredite por parte de la unidad familiar, la pérdida de la vivienda, por la imposibilidad del pago en procedimiento judicial de desahucio de las cuotas hipotecarias.

C.3 Cuando en la promoción se hayan ejecutado viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida permanente, el Ayuntamiento podrá proponer su adjudicación directa para la unidad familiar en la que concurra dicha circunstancia y adjudicar el resto por el procedimiento ordinario.

C.4 En aquellos procesos de realojo para la integración de zonas degradadas o en fase de regeneración.

C.5 Adjudicación temporal de vivienda de promoción pública cuando la vivienda afectada no pueda destinarse a residencia como consecuencia de los daños sufridos derivados de situaciones de emergencia o de naturaleza catastrófica.

Artículo 6. *Cupos de Reserva de Vivienda.*

Los cupos de reserva a establecer en las promociones serán los siguientes:

A) Para las ubicadas en las zonas A y B se podrá reservar hasta un 20 por ciento de las viviendas para su adjudicación directa a los efectos de atender las necesidades de las unidades familiares compuestas por cuatro o más miembros en los términos previstos en el artículo 9 del presente Decreto y cuyos ingresos ponderados no superen los 6.000 euros, calculados con arreglo a lo previsto en el artículo 8 de este Decreto.

B) En las promociones de viviendas, a partir de 25 unidades, se establecerá otra reserva de 2 viviendas para ciudadanos a los que les sea de aplicación la Ley 3/1986, de 24 de mayo, de Extremidad y una por cada fracción más. Las solicitudes de los ciudadanos a los que les sea de aplicación la citada Ley 3/1986 serán informadas previamente por el Consejo de Comunidades Extremeñas.

C) Mediante Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se podrán establecer los siguientes cupos:

1) En las promociones en que no existan viviendas de cuatro o cinco dormitorios, se podrá reservar un cupo destinado a unidades familiares de cuatro o más hijos, cuya composición de la unidad familiar mínima la constituyan seis miembros, para la posible adjudicación de dos viviendas que constituyan unidad horizontal o vertical.

2) Para atender situaciones derivadas de ejecuciones de sentencias, necesidades planteadas por el Instituto de la Mujer de Extremadura, necesidades específicas de personas con discapacidad, situaciones de emergencia, y otras de especial gravedad debidamente motivadas y documentadas o cualquier otro programa dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura de oficio o a instancias de la Consejería de Bienestar Social.

3) En situaciones de reconocida excepcionalidad, mediante Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se podrá extender el cupo de reserva hasta el total de viviendas de la promoción.

D) En las nuevas promociones de viviendas de promoción pública, o en aquellas promociones ya construidas en las que se hubiere previsto un número de ellas destinadas a personas con movilidad reducida permanente, se establecerán los cupos específicos a que se refiere el artículo 38 del Decreto 8/2013, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, para aquellas unidades familiares que, cumpliendo las condiciones fijadas en el presente Decreto, cuenten entre sus miembros con alguna persona con movilidad reducida permanente debidamente acreditada por la autoridad sanitaria competente, y cuya condición requiera vivienda especial.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de acceso que han de cumplir los solicitantes de vivienda de promoción pública**Artículo 7.** *Condiciones para solicitar vivienda.*

1. Podrán ser adjudicatarios de viviendas de promoción pública, las personas físicas o unidades familiares en quienes concurran los siguientes requisitos:

A) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

B) Que los ingresos familiares ponderados en cómputo anual no excedan en dos veces el IPREM. Cuando el solicitante fuese menor de edad emancipado o mayor de edad que viva en compañía de padres tutores o guardadores deberá manifestar su intención de constituirse en unidad familiar monoparental y acreditar capacidad económica suficiente e independiente para afrontar los gastos derivados de esa situación, sin que en ningún caso dicha capacidad pueda ser inferior al 80% de una vez el valor del IPREM en cómputo anual.

C) Acreditar la necesidad de vivienda en los términos previstos en el artículo 10 del presente Decreto.

D) Acreditar un período mínimo de residencia continua de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud, en el propio municipio de construcción de las viviendas o de diez años discontinuos, siempre y cuando el año anterior a la fecha de solicitud se esté residiendo en el municipio.

Este requisito no será exigido a los solicitantes que tengan la condición de emigrantes, considerándose como tales los que siendo originarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, acrediten un período de residencia fuera de la misma de al menos tres años y hubiesen regresado a la Comunidad Autónoma, o en caso de no haber regresado aporten un compromiso para regresar en el plazo de tres meses a contar desde la adjudicación de la vivienda.

E) No haber resultado adjudicatario de vivienda de promoción pública ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante.

2. En ningún caso tendrán derecho a una vivienda de promoción pública, y serán excluidos del proceso de selección, quienes al tiempo de presentar la solicitud estuviesen ocupando ilegalmente una vivienda de promoción pública o hubieran ocupado ilegalmente una vivienda propiedad de la Junta de Extremadura en el periodo de los tres años anteriores al momento de la apertura del proceso de selección.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior podrán optar a una vivienda quienes habiendo sido ocupantes ilegales hubieren devuelto la posesión de la vivienda a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en el momento de abandonarla y siempre antes de la ejecución del lanzamiento.

3. También quedarán excluidos quienes hubieren sido condenados, y tengan pendiente el cumplimiento de la pena por delitos contra la salud pública y alteración del orden público o mantuvieren de manera habitual conductas asociales.

4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente artículo producirá la inadmisión de la solicitud.

Artículo 8. *Ingresos familiares ponderados.*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo anterior los ingresos familiares ponderados se calculan de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$I.F.P. = I.F. \times N \times A \times C$$

siendo:

I.F.P.: Cuantía de los ingresos ponderados.

IF: Cuantía de los ingresos netos familiares fijados en función de la cuantía en euros.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y la zona en que se ubique la vivienda.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

	Zona A	Zona B	Zona C
Familia de 1 miembro	0.95	1	1
Familia de 2 miembros	0.80	0.90	0.95
Familia de 3 miembros	0.70	0.80	0.90
Familia de 4 miembros	0.60	0.70	0.80
Familia de 5 miembros	0.50	0.60	0.70
Resto de familias	0.50	0.60	0.60

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aporten, al menos el 20 por 100 de los ingresos.

Familias cuyos ingresos provengan de un perceptor: 1

Familias cuyos ingresos provengan de dos perceptores: 1.05

Familias cuyos ingresos provengan de tres o más perceptores: 1.10

C: Coeficiente ponderador en función del número de habitantes o zona geográfica en la que se ubica la promoción de viviendas.

Promociones ubicadas en Zona A: Coeficiente 0.85

Promociones ubicadas en Zona B: Coeficiente 0.95

Promociones ubicadas en Zona C: Coeficiente 1

2. La cuantía de los ingresos ponderados deberá acreditarse mediante fotocopia completa compulsada, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del período impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

En el caso de que el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar certificación negativa u otro documento acreditativo del nivel de ingresos expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el período correspondiente y, en su caso, certificado de la empresa o empresas, o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión si es pensionista, o cualquier otro documento acreditativo del nivel de ingresos. Además, dependiendo de cada situación, y a efectos de comprobación administrativa, se deberá presentar:

a) Si se tratara de trabajadores por cuenta ajena, los certificados de haberes correspondientes al período de referencia o documento equivalente.

b) Los trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual a la Seguridad Social y copia de las declaraciones presentadas ante la Hacienda Pública de los ingresos percibidos durante el período de referencia.

c) En caso de desempleados, pensionistas, jubilados sin pensión o incapacitados laborales, certificado expedido por el Organismo competente sobre la prestación o subsidio por desempleo, en el primer caso, o sobre las correspondientes prestaciones en los demás casos.

d) En caso de separación o divorcio, sentencia judicial o acuerdo sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.

Artículo 9. Unidad familiar.

1. A efectos del presente Decreto, se considera como unidad familiar:

a) La integrada por los cónyuges y, si los hubiere, los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad en el solo caso de que convivan estos últimos en la casa familiar.

b) En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, la formada por el ex cónyuge y los hijos menores de edad que queden a su cargo, así como los hijos mayores de edad con la misma salvedad que en el número anterior.

c) El padre o madre soltero o viudo y los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad con idéntica salvedad que en los casos de los números anteriores.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

d) Las uniones de hecho, con una convivencia estable de al menos dos años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud de vivienda, debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia familiar en común, en cuyo caso no se exigirá este período mínimo.

La convivencia de hecho podrá acreditarse mediante su inscripción en los Registros Municipales o Autonómico existentes o por cualquier otro medio de prueba que el Ayuntamiento estime suficiente pudiendo incluso apreciarlo de oficio.

2. Se considerarán asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años, y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad. No se exigirá el plazo de antigüedad en el caso de que sean minusválidos o estén incapacitados.

b) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

c) Aquellas personas que presten ayuda a personas con discapacidad y se acredite dicha circunstancia por el Organismo Público correspondiente, tendrá la consideración de un miembro más a efectos de composición familiar.

A todos los efectos de aplicación de baremo únicamente se considerará unidad familiar aquella que cuente con independencia y capacidad económica.

3. A los solos efectos de la minoración establecida en el subapartado C.4) del apartado 1 del Anexo I se considerará como unidad familiar, la compuesta por el titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

Artículo 10. Necesidad de vivienda.

1. A los efectos previstos en el presente Decreto, se considerará que la persona o unidad familiar solicitante tiene necesidad de vivienda, cuando acredite de forma fehaciente que carece de vivienda en propiedad o usufructo.

2. No obstante se considera cumplido este requisito cuando siendo propietario de un terreno apto para edificar una vivienda, su valor total o el de la participación que le corresponda a la unidad familiar no exceda del 40% del precio de una vivienda de protección oficial calificada el año de la solicitud en la localidad en la que se solicita la vivienda de promoción pública, y se ofrezca en propiedad a la Junta de Extremadura, o su uso exclusivo sea el de industria o actividad comercial de tal manera que sea incompatible con el de la vivienda.

3. Las viviendas ofrecidas en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior podrán ser adquiridas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para su incorporación al programa de Viviendas de Promoción Pública.

CAPÍTULO TERCERO

Procedimiento de adjudicación

Artículo 11. Solicitudes.

1. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección de Vivienda, y se presentarán en el Registro del Ayuntamiento correspondiente o por cualquier otro medio de los previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial aprobado por la Dirección de Vivienda que aparece en los Anexos del presente Decreto y que se facilitará en los Ayuntamientos correspondientes.

3. A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Documento Nacional de Identidad, Pasaporte o Permiso de Residencia o Trabajo, en su caso, del solicitante y personas mayores de dieciocho años que convivan con él.

b) Libro de Familia.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

c) Certificado de Empadronamiento, en el que se haga constar los tiempos de residencia efectivos en el municipio de todos los miembros de la unidad familiar.

d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros del núcleo familiar, en la forma prevista en el artículo 8.2 del presente Decreto.

e) Certificado expedido por el Instituto Español de Emigración, representación diplomática o consular, cuando se trate de emigrantes que deseen retornar al municipio de origen.

f) Declaración responsable de no haber resultado ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, adjudicatario de vivienda de promoción pública.

g) Declaración responsable de bienes de los que la unidad familiar sea propietaria, o por cualquier otro título, use o disfrute.

h) Resguardos originales de solicitudes de vivienda anteriores, debidamente sellados y registrados, a fin de acreditar la antigüedad como solicitante.

i) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de los bienes inmuebles registrados a nombre del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar.

Toda la documentación que se presente deberá estar debidamente compulsada.

Artículo 12. *Presentación y admisión de solicitudes.*

1. Corresponde a la Dirección de Vivienda acordar la apertura del plazo para la presentación de solicitudes de adjudicación de viviendas. El acuerdo señalará el plazo para la presentación de solicitudes, que en ningún caso será superior a un mes, así como la promoción de que se trate, régimen de adjudicación y demás condiciones y características que concurren en el proceso.

2. Del Acuerdo señalado en el apartado anterior se dará traslado al Ayuntamiento en el que se efectúe la promoción para que proceda a su exposición en los tablones de anuncios y adopte cuantas medidas de publicidad considere oportunas.

3. El Ayuntamiento emitirá un certificado sobre el cumplimiento de la exposición pública del citado acuerdo de la Dirección de Vivienda.

4. Corresponde al Ayuntamiento interesado la recepción de las solicitudes, así como la admisión a trámite de las formuladas dentro del plazo, ajustadas al modelo oficial y acompañadas de la totalidad de la documentación exigida al solicitante.

Caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, el Ayuntamiento concederá un plazo de diez días para la subsanación de los errores u omisiones a que hubiere lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidas o completadas se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; si de la documentación presentada con la solicitud o de los datos en ella contenidos se dedujese falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 7, se dictará la oportuna resolución teniéndole por excluido del procedimiento, previa audiencia del interesado.

5. Cuando se trate de adjudicación mediante sorteo una vez cerrado el período de recepción de solicitudes, el Ayuntamiento interesado procederá, en el plazo máximo de dos meses, a elaborar y remitir a la Dirección de Vivienda la correspondiente relación nominal de solicitantes admitidos. La relación incorporará asimismo los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

6. Cuando se adjudique mediante el proceso de valoración, el Ayuntamiento habrá de elaborar, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de finalización del plazo para la recepción de solicitudes, a través de su Comisión Local una propuesta de lista provisional en la que figure la puntuación reconocida a cada solicitante por aplicación de los criterios de valoración incorporados en el Anexo II de este Decreto. La relación incorporará asimismo los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

7. En ambos los Ayuntamientos notificarán a los solicitantes excluidos la causa de exclusión y la posibilidad de interponer recurso de alzada en el plazo de un mes ante el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Artículo 13. *Modificación de los plazos.*

La Dirección de Vivienda, en situaciones de reconocida urgencia podrá modificar los plazos fijados en el artículo anterior, atendiendo tanto al número de viviendas que conforman el proceso de adjudicación, como a su ubicación en barrios que sean objeto de intervención social en materia de vivienda.

Si transcurridos los plazos marcados el Ayuntamiento no remitiera la lista de solicitudes admitidas y excluidas, así como toda la documentación aportada por los solicitantes, la Dirección de Vivienda podrá optar entre autorizar una prórroga del plazo inicialmente previsto o decidir quién habrá de elaborar la lista de admitidos y excluidos.

La prórroga no se podrá autorizar por periodo superior a un mes y requerirá la previa solicitud del Ayuntamiento que deberá presentarla antes del vencimiento del plazo inicial.

Sección 1.ª Adjudicación por sorteo

Artículo 14. *Adjudicación por sorteo.*

1. La Dirección de Vivienda, tras la resolución de los recursos presentados, procederá a publicar las listas definitivas de solicitantes admitidos, entre los cuales procederá a adjudicar las viviendas que componen la promoción.

2. La celebración del sorteo será pública o ante Notario y se anunciará con una antelación de al menos tres días en la forma prevista en el artículo 12 del presente Decreto.

3. Para la celebración del sorteo se distribuirán los solicitantes seleccionados en grupos homogéneos, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Necesidades específicas de la unidad familiar, como pueden ser discapacidades, circunstancias personales que limiten la movilidad, carencia de recursos económicos u otras similares.

b) Número de miembros de la unidad familiar en relación con el tamaño de la vivienda.

4. Del sorteo quedarán excluidas las viviendas incluidas en los cupos de reserva que se hayan establecido.

5. La Dirección de Vivienda, al propio tiempo que elabora la lista definitiva de adjudicatarios, confeccionará una lista de reserva integrada por aquellos solicitantes que hubieran resultado seleccionados por número de orden como cupo de reserva en el sorteo, a efectos de que pueda ser tenida en cuenta en los supuestos de renuncia o no formalización de los contratos sobre las viviendas adjudicadas. La citada lista de reserva mantendrá su eficacia en tanto en cuanto no se produzca un nuevo sorteo en el mismo municipio.

Sección 2.ª Adjudicación por valoración

Artículo 15. *Adjudicación por valoración.*

1. Para la valoración de las solicitudes los Ayuntamientos interesados, constituirán la Comisión Local de Adjudicación de Viviendas Sociales de la que serán miembros los siguientes:

a) Presidente: El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, o concejal en quien delegue.

b) Vicepresidente: El Concejal Delegado que ostente las competencias en materia de vivienda, o si no lo hubiere el designado por el Alcalde.

c) Vocales:

– Un representante de cada una de las Centrales Sindicales más representativas.

– Un representante de cada partido, coalición o federación que cuente con representación en el Ayuntamiento.

– Dos representantes de las asociaciones de vecinos, elegidos por acuerdo entre las mismas.

– Dos concejales designados por el Pleno de la Corporación, de forma proporcional, en representación del mismo.

– Un trabajador social.

d) Secretario sin voto: Lo será el de la Corporación, o funcionario en quien delegue.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

2. A los efectos de la mayor transparencia del procedimiento de adjudicación por valoración se invitará a las sesiones de la Comisión Local de Adjudicación de Viviendas Sociales, con voz pero sin voto, a tres solicitantes de vivienda, y uno más cada cien solicitantes o fracción, elegidos por sorteo público entre todos los que hubieren presentado solicitud dentro del plazo, ello si fuere posible con arreglo al número de solicitantes.

3. El régimen jurídico y de funcionamiento de esta Comisión será el previsto por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para los órganos colegiados.

4. A los miembros de la Comisión Local les será de aplicación respecto de la valoración de las solicitudes en las que concurran, las causas de abstención y recusación contempladas en los artículos 28 y 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16. *Aprobación de la lista provisional.*

La Comisión Regional de Vivienda elaborará y aprobará, a partir de las listas puntuadas remitidas por los Ayuntamientos, la lista provisional de solicitudes ordenada conforme a los criterios de valoración aplicables, que será remitida, a su vez, al Ayuntamiento.

Artículo 17. *Plazo de presentación de reclamaciones.*

La lista provisional de solicitantes quedará expuesta en los tablones de anuncios por un plazo de diez días, durante el cual podrán formular alegaciones en contra de la misma, tanto los solicitantes integrados en ella como todo aquél que se estime perjudicado por la misma, siempre que hubiese presentado solicitud en tiempo y forma y ésta hubiese sido admitida a trámite.

Las alegaciones se dirigirán al Ayuntamiento al que se hubiera dirigido la solicitud, a través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que las remitirá a la Comisión Regional de Vivienda para su resolución, una vez elaborado el informe por la Comisión Local, reflejado el acta correspondiente.

Artículo 18. *Aprobación de la lista definitiva.*

1. La Comisión Regional elaborará y aprobará la lista definitiva de adjudicatarios en orden descendente de puntuación.

2. Al propio tiempo, se seleccionará la lista de espera integrada por aquellas solicitudes que no hubieran resultado adjudicatarias.

Esta lista se ordenará con referencia exclusiva a la mayor o menor puntuación del solicitante. También incluirá la lista de excluidos, con indicación de la causa.

3. Los supuestos de empate se resolverán a favor de las unidades familiares con mayor número de miembros; si persistiese el empate se resolverá a favor de la unidad familiar que tenga menores ingresos; si a pesar de lo anterior volviere a existir empate, se resolverá a favor del solicitante que acredite mayor tiempo solicitando vivienda de promoción pública.

Artículo 19. *Publicación de la lista definitiva.*

Tanto la lista definitiva de seleccionados, como la lista de espera y de excluidos, serán remitidas al Ayuntamiento para su exposición en los tablones de anuncios por un plazo de 10 días.

Contra el acuerdo de aprobación de la lista definitiva se podrá interponer recurso de alzada ante el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en el plazo de un mes.

Artículo 20. *Lista de reserva.*

1. Las Viviendas de Promoción Pública que habiendo sido adjudicadas mediante el procedimiento de valoración quedaran vacantes, se adjudicarán a aquellas personas que figuren en la lista de espera, en orden de mayor a menor puntuación.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

2. La lista de reserva tendrá un período de vigencia de seis meses a partir de la aprobación definitiva de la misma y surtirá efectos en orden a la adjudicación de las viviendas en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados.

Excepcionalmente y a petición motivada del Ayuntamiento, aun después de haber transcurrido el plazo de vigencia máxima de la lista de espera, las viviendas vacantes de una promoción podrán adjudicarse entre los peticionarios que figuren en la citada lista, procediéndose a la actualización de los datos, siempre y cuando no hayan transcurrido más de 18 meses desde su aprobación definitiva, a la vista de los cuales se elaborará la lista de espera corregida.

3. Aquellas viviendas que quedaren vacantes tras el proceso de selección, así como aquellas otras de las que componen el patrimonio público ya edificado que se desalojen por renuncia o resoluciones administrativas de desahucio, podrán ser adjudicadas, una vez agotada la vigencia de la lista de espera, por la Dirección de Vivienda utilizando cualquiera de los procedimientos previstos en esta norma, en función del número de viviendas disponibles y de las necesidades contrastadas en la localidad en la que se encuentren las vacantes.

Artículo 21. *Distribución de las viviendas adjudicadas.*

Previamente a la formalización de los contratos y entrega de las viviendas, para la asignación efectiva de las mismas, conforme a las características de la promoción, se podrán distribuir los adjudicatarios en grupos homogéneos, atendiendo a los siguientes criterios:

- Preferencias manifestadas por los adjudicatarios para su ubicación en la promoción.
- Necesidades específicas de la unidad familiar, como pueden ser discapacidades, circunstancias personales que limiten la movilidad, carencia de recursos económicos u otras similares.
- Número de miembros de la unidad familiar en relación con el tamaño de la vivienda.

Una vez realizada la distribución por grupos homogéneos, cuando sea procedente, se realizará un sorteo entre los adjudicatarios al objeto de determinar la vivienda concreta que le será adjudicada, exceptuando aquellas situaciones singulares en que la ubicación de los adjudicatarios deba realizarse en función de sus circunstancias personales.

Sección 3.ª Adjudicación directa

Artículo 22. *Adjudicación directa.*

A) En situaciones probadas de urgente y extrema necesidad el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá adjudicar directamente viviendas de Promoción Pública.

B) Corresponde a la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda informar las solicitudes de Adjudicación Directa que se formulen, elevando la propuesta correspondiente al Presidente de la Agencia.

CAPÍTULO CUARTO

Efectos de la adjudicación

Artículo 23. *Formalización de los contratos.*

1. Una vez finalizada la construcción, se deberán formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento con quienes hayan resultado adjudicatarios de las viviendas.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o valoración.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llave. Durante dicho plazo la Administración retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá hacer uso de las medidas que se prevén en la legislación de viviendas de protección oficial.

4. Corresponde al Director de la Vivienda o persona en quien delegue la formalización del documento privado que refleje el contrato de alquiler o venta.

5. Corresponde al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio o persona en quien delegue la formalización de la escritura pública de venta.

Artículo 24. *Condiciones de los Contratos de Arrendamiento.*

1. Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia inicial de 5 años. Durante el último año de la vigencia del contrato, y en todo caso con anterioridad a los tres últimos meses precedentes a la extinción del mismo, los inquilinos de las viviendas vendrán obligados, para continuar utilizando la vivienda adjudicada, a solicitar una prórroga en la vigencia del contrato, debiendo aportar con la solicitud la siguiente documentación:

- Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
- Fotocopia compulsada de las declaraciones de renta correspondientes a los dos años anteriores a la solicitud de renovación o declaración responsable de ingresos correspondiente a dicho periodo.
- Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad.
- Certificado de empadronamiento de los miembros que compongan la unidad familiar.
- Fotocopia compulsada de los documentos expedidos por los centros oficiales competentes para ello en los que se justifiquen las circunstancias que dan lugar a otras deducciones, como grado de discapacidad, situación de desempleo o cualesquiera otras referidas en el Anexo I.
- Certificación del Registro de la Propiedad comprensiva de los bienes inmuebles de los que sea propietaria la unidad familiar.

La Dirección de Vivienda elaborará el documento o impreso oficial que deba ser utilizado por los adjudicatarios-inquilinos para solicitar tanto la prórroga del contrato como la concesión de las minoraciones en su caso.

Las prórrogas que se concedan una vez concluido el plazo de vigencia inicial lo serán por periodos de tres años; la concesión de la prórroga se condicionará a la aceptación de la actualización del importe de la renta de alquiler vigente incrementada en un 3%.

2. El precio del arrendamiento de una vivienda de promoción pública, en cómputo anual, será el equivalente al 2,5% del precio máximo del metro cuadrado de una vivienda de protección oficial de régimen especial, fijado para la zona en la que se ubique la vivienda, multiplicado por el número de metros de superficie útil con que cuente.

Se tomará como precio máximo el del metro cuadrado de una vivienda de protección oficial de régimen especial vigente a la formalización del contrato.

La renta inicialmente fijada de acuerdo con lo previsto en este artículo podrán ser objeto de minoración por los conceptos y cuantías previstos en el Anexo I de esta norma.

3. El precio de los anejos con que cuente la vivienda será fijado con arreglo a los mismos criterios que se definen para la fijación del precio de la vivienda, si bien no será susceptible de minoración alguna.

4. La renta inicial vigente para cada vivienda será modificada anualmente, a fecha 31 de diciembre, repercutiendo sobre ella la variación porcentual que experimente el Índice de Precios al Consumo, tanto al alza como a la baja, desde la última actualización.

CAPÍTULO QUINTO

Pérdida del derecho a la adjudicación**Artículo 25.** *Causas de pérdida del derecho a la adjudicación.*

1. Si por alguna circunstancia sobrevenida el beneficiario hubiera dejado de cumplir alguno de los requisitos recogidos en el artículo 7, con anterioridad a la fecha de firma del contrato, o en su caso el contenido de los documentos determinantes que dieron lugar a la

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

adjudicación no se correspondiese con la realidad, perderá su derecho a la adjudicación, no procediendo en consecuencia la celebración del contrato.

2. No se procederá a la formalización del contrato de compraventa o arrendamiento, o en su caso se resolverá el ya formalizado, declarando la pérdida del derecho a la adjudicación, previa tramitación del oportuno procedimiento que garantice la audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

a) Si con posterioridad a la formalización del contrato resultase acreditada la no concurrencia de los requisitos exigidos para la adjudicación o se constatase la falsedad de los datos declarados o documentos aportados junto con la solicitud.

b) Si la unidad familiar es propietaria, o por cualquier otro título use o disfrute de bienes con un valor superior a seis veces el IPREM en cómputo anual en las adjudicaciones de vivienda realizadas conforme al presente Decreto.

c) En los supuestos contemplados en el apartado 1 de este artículo, cuando los hechos causantes se produzcan con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.

d) En los casos en los que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas, que hayan dado lugar a autorización administrativa.

e) Si se incurre en impago de rentas, salvo que por el órgano competente se haya reconocido la minoración del 100 % del importe de la renta de alquiler de las viviendas de promoción pública, por concurrir los requisitos establecidos en el apartado 9 del Anexo I del presente Decreto.

f) En los supuestos de incurrir en conducta asocial el inquilino cuando ésta perjudique gravemente la convivencia con los restantes vecinos de la promoción.

g) En los casos de falta de cumplimiento con las obligaciones establecidas para la convivencia en las comunidades de vecinos, incluida la falta de pago de las cuotas comunitarias.

h) Si se llevasen a cabo obras en la vivienda sin la debida autorización de la Dirección de Vivienda.

i) En los supuestos de cesión o traspaso no autorizado de la vivienda.

j) En el caso de adquirir el titular del arrendamiento o cualquiera de los miembros de la unidad familiar de convivencia, en tanto sigan formando parte de ella, la condición de propietario de otra vivienda.

k) Si se acreditase que la unidad familiar posee ingresos superiores a lo previsto en el Anexo I.

Disposición adicional única.

En todo caso, el plazo máximo de resolución y notificación del procedimiento previsto en el presente Decreto será de seis meses, pudiendo el solicitante considerar desestimada su pretensión si transcurrido dicho plazo no hubiese recaído resolución expresa sobre el mismo, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición transitoria única. *Procesos de adjudicación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.*

Las adjudicaciones de vivienda cuyo proceso se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán y resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa anterior.

A estos efectos, se entenderá que la iniciación del proceso de adjudicación se produce desde la apertura del plazo para la presentación de solicitudes.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 254/2000, de 19 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Orden de 13 de junio de 2001 de los Excmos. Sres. Consejeros de Economía, Industria y Comercio y Vivienda, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan los precios de los arrendamientos

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

de las viviendas de promoción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria del presente Decreto.

Disposición final.

Se faculta al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para dictar las instrucciones necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO I

1) La renta inicialmente fijada de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.2 de este decreto podrá ser objeto de las siguientes minoraciones, en función de las circunstancias que debidamente acreditadas, figuren en el expediente aportado para solicitar la vivienda, en las solicitudes de prórroga de la vigencia de los contratos o, en las solicitudes de minoración del 100 % de la renta de los contratos:

Deducciones en la renta (Porcentaje sobre la renta inicial)

A) Número de miembros de la unidad familiar.

A.1	1-2 miembros de la U.F.	0%
A.2	3 miembros de la U.F.	5%
A.3	4 miembros de la U.F.	10%
A.4	5 miembros de la U.F.	15%
A.5	6 miembros de la U.F.	20%
A.6	7 miembros de la U.F.	25%
A.7	8 o más miembros de la U.F.	30%

B) Ingresos de la unidad familiar.

(En función de los ingresos de la unidad familiar en el ejercicio en el que se presenten las solicitudes de vivienda o en su caso las solicitudes de renovación de contrato).

Deducciones

B.1	más de 2 veces el IPREM	0%
B.2	de 1,5 a 2 veces el IPREM	10%
B.3	de 1 a 1,5 veces el IPREM	20%
B.4	de 0,5 a 1 veces el IPREM	30%
B.5	de 0 a 0,5 veces el IPREM	40%

Incrementos

(Sólo aplicables en caso de prórroga)

B.6	De 3 a 4 veces el IPREM	15%
B.7	De 4 a 5 veces el IPREM	20%
B.8	De 5 a 6 veces el IPREM	25%

C) Otras deducciones.

(Porcentaje a aplicar por cada Miembro de la Unidad Familiar que se encuentra en una de las situaciones contempladas).

C.1	Parado	10%
C.2	Discapacitado a su cargo	10%

C.3 Mayores de 65 años	10%
------------------------	-----

C.4 Alteración significativa de ingresos (100 %).

Los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler a los que, por haberseles producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar, acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 9 del Anexo I del presente decreto, podrán solicitar la minoración de la renta durante un período máximo de dos años, cuando el importe de la misma suponga un esfuerzo económico superior al 10 por ciento de sus ingresos.

A los efectos de esta disposición se entiende que se ha producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar cuando el esfuerzo que represente el pago del importe del alquiler, sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por el 1,5.

Se entenderá por unidad familiar a estos efectos, la compuesta por el titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

La solicitud se formalizará mediante el modelo oficial aprobado por la Consejería competente en materia de Vivienda, incorporado al Anexo de este decreto

2) El importe de la renta mínima se establece en el 30 % de la renta máxima fijada a cada vivienda. De esta forma, el resultado de aplicar a la renta inicial las deducciones contempladas en los apartados anteriores para cada unidad familiar no podrá ser inferior a la renta mínima fijada, salvo, en el supuesto contemplado en el apartado C.4 en el que se le haya reconocido la minoración del 100 % de la renta.

3) Las deducciones aplicadas en el momento de la formalización del contrato tendrán una vigencia máxima igual a la del contrato inicial, es decir de cinco años, salvo la minoración del 100 % de la renta que se hará en el periodo solicitado y reconocido con una vigencia máxima de dos años.

No obstante, coincidiendo con el momento de la prórroga del contrato, el adjudicatario inquilino de la vivienda podrá solicitar que se le reconozcan las minoraciones a que tuviere derecho en función de sus circunstancias económicas o familiares, salvo que la prórroga del contrato coincidiera con el periodo de reconocimiento del 100 % de la minoración de la renta, en cuyo caso el adjudicatario inquilino no podrá solicitar reconocimiento de la minoración hasta el vencimiento del periodo reconocido.

4) En el caso de que se prorrogue el contrato y no se solicite la aplicación de ninguna minoración, una vez concluido el plazo de cinco años establecido para la vigencia de las minoraciones aplicadas, aun cuando hubieren sufrido alguna actualización previa, la renta aplicable a la vivienda será la inicialmente fijada, corregida por las actualizaciones experimentadas por aplicación del Índice de Precios al Consumo, incrementada en un 3% en todo caso.

5) El adjudicatario-inquilino de la vivienda vendrá obligado a acreditar antes de tres meses antes de la fecha en que concluya la vigencia del contrato y de las minoraciones aplicadas, las circunstancias que le hagan merecedor a la prórroga del mismo y a continuar o no con las minoraciones establecidas.

En caso, de que se concedieran nuevamente las minoraciones éstas lo serán por periodos iguales de tres años, al igual que la prórroga del contrato.

Si el adjudicatario no formulara la solicitud pertinente, se entenderá así mismo que renuncia a la prórroga del contrato en vigor, por lo que se procederá a la extinción del mismo a la fecha de su vencimiento.

6) La documentación a aportar para la renovación del contrato y de las minoraciones será la establecida en el artículo 24.1 de este Decreto.

7) A efecto de lo dispuesto en el presente Decreto se fijan las siguientes zonas de municipios:

Municipios de zona A: Badajoz, Cáceres, Mérida, Don Benito, Navalmoral de la Mata, Almendralejo, Plasencia y Villanueva de la Serena.

Municipios de zona B: Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña,

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdebótoa, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Guadiana, Zafra.

Municipios de zona C: Resto de los municipios de Extremadura y entidades locales menores.

8) La Dirección de Vivienda incluirá en el recibo mensual de renta, las cantidades que en concepto de gastos generales por los servicios con que cuente el inmueble y por los tributos que le afecten, sean asumidas directamente por la administración. Esta circunstancia deberá constar en el recibo como gasto y no formará parte de la renta, por lo que actualización que proceda vendrá dada por el aumento o disminución del coste del servicio en cuestión y no por la variación que experimente la renta.

9) Requisitos para solicitar la minoración de la renta:

a) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en los términos establecidos en el párrafo segundo del apartado C4 del Anexo I.

b) Que se trate de una unidad familiar en la que concurra alguno de los siguientes supuestos.

- Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar de la que forme parte, al menos, un menor de tres años.
- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Unidad familiar en la que el titular del contrato de alquiler se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular del contrato de alquiler o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda de promoción pública constituya su domicilio habitual.

10) Acreditación de los requisitos para la minoración del importe de la renta.

La concurrencia de las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior, se acreditará por el solicitante, mediante la presentación del modelo oficial de solicitud que figura como anexo a esta disposición, acompañada de los siguientes documentos:

1. Certificación expedida por la Agencia Estatal Tributaria comprensiva de los ingresos familiares obtenidos durante los cuatro años inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud.

2. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en la que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

3. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

4. En el caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

5. Libro de Familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

6. Declaración responsable del solicitante comprensiva de que él mismo, ni ninguno de los miembros de su unidad familiar mantiene deudas pendientes con la Administración Estatal,

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

Autonómica o Local y de cumplir los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de la presente disposición.

7. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

8. Certificado expedido por los organismos competentes en materia de reconocimiento de la situación de violencia de género alegada.

En todo caso, el plazo máximo de resolución y notificación de la solicitud de la minoración de la renta, será de tres meses desde la presentación de la solicitud, pudiendo el solicitante considerar desestimada su pretensión, si transcurrido dicho plazo no hubiese recaído resolución expresa sobre la misma, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ANEXO II

Criterios de valoración

1. Necesidad de vivienda según régimen de ocupación

Arrendamiento

1. Para obtener puntuación por el concepto de vivienda en arrendamiento, la renta mensual que se abone por el solicitante habrá de superar el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar que resulten de la aplicación de la fórmula contemplada en el Decreto.

2. La puntuación que corresponda estará en relación con el tanto por ciento que la renta represente sobre los ingresos ponderados de la unidad familiar, teniendo en cuenta si sus ingresos ponderados son mayores o menores de una vez el IPREM, de acuerdo con las siguientes tablas:

1. Unidades Familiares de hasta 3 miembros.

Esfuerzo de Arrendamiento	Superiores al IPREM	Inferiores o igual al IPREM
Igual o más 25%	15 puntos	17 puntos
Entre el 25% y 20%	12 puntos	14 puntos
Entre el 20% y 15%	6 puntos	8 puntos
Entre el 15% y 10%	3 puntos	5 puntos

2. Unidades Familiares de 4 o más miembros.

Esfuerzo de Arrendamiento	Superiores al IPREM	Inferiores o igual al IPREM
Igual o más 25%	20 puntos	22 puntos
Entre el 25% y 20%	17 puntos	19 puntos
Entre el 20% y 15%	11 puntos	13 puntos
Entre el 15% y 10%	8 puntos	9 puntos

3. El plazo mínimo de alquiler será de un año anterior al momento de la apertura del plazo para la presentación de solicitudes.

Precario

1. Se puntuará la situación de precario, cuando exista disfrute o simple tenencia de una vivienda sin título y sin pagar contraprestación y se acredite que esta circunstancia está presente con una antelación de un año anterior al momento de la apertura del plazo de presentación de solicitudes.

2. No se valorará como precario el existente entre familiares de hasta el tercer grado en línea recta y colateral.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

3. La puntuación por dicho concepto será de 10 puntos cuando los ingresos ponderados del precarista sean inferiores o igual a una vez el IPREM y 5 puntos cuando sean superiores.

Acogido

1. Cuando la unidad familiar del solicitante viva acogida en la vivienda de sus padres o con otros familiares de hasta el segundo grado en línea recta y colateral, se considerará acogido a efectos de puntuación.

2. Esta circunstancia tiene que estar presente desde el momento de constitución de la nueva unidad familiar o en otro caso un año antes del inicio de la construcción de las viviendas.

3. La puntuación única por dicho concepto será la misma que la fijada para el precario.

Desahucio

Cuando la unidad familiar del solicitante esté sometida a procedimiento judicial de desahucio, se puntuará con 5 puntos si tan sólo se ha iniciado el procedimiento; con 10 puntos si hay resolución o sentencia y con 15 si se ha producido el lanzamiento.

Se considerará el desahucio a efectos de puntuación, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento.

En los supuestos en los que la causa del desahucio fuere la falta de pago de las rentas, sólo obtendrá puntuación el solicitante que acredite que la cantidad reclamada judicialmente excede del 10% de sus ingresos ponderados correspondientes al periodo de las rentas reclamadas.

2. Necesidad de vivienda por vivienda insuficiente

1. Será objeto de puntuación la circunstancia por ocupar una vivienda que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, incluso la infravivienda, cuando sea calificada como tal.

2. A estos efectos se considerará infravivienda aquella que no reúna las siguientes condiciones:

– Carecer de: Saneamiento. Agua sanitaria. Luz.

Toda vivienda que incurra en estas circunstancias recibirá una puntuación de 40 puntos.

3. La insuficiencia de habitabilidad por carecer de alguno/s de los requisitos anteriores vendrá acreditada por un informe técnico que se elaborará según el modelo recogido en el Anexo III de este Decreto y puntuada de acuerdo con el mismo.

4. La puntuación máxima, en todo caso, será de 40 puntos, no siendo acumulables las puntuaciones obtenidas en virtud de los apartados 2 y 3 entre sí. Asimismo para obtener puntuación por cualquiera de los conceptos será necesario que la unidad familiar esté afectada por ellos con un año de antelación al inicio del plazo de presentación de solicitudes.

3. Circunstancias personales y de la unidad familiar

– Por cada miembro de la unidad familiar que tenga la consideración de persona con discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 1 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se concederán 15 puntos.

– Por cada miembro de la unidad familiar que no tenga la condición de persona con discapacidad se concederán 10 puntos.

4. Circunstancias económicas de la unidad familiar

La puntuación vendrá determinada por los ingresos familiares ponderados, determinados según lo previsto en el Decreto, y de acuerdo con lo que se contempla en la siguiente tabla:

Entre 0 y una vez el IPREM:	30 puntos.
Entre una vez y vez y media el IPREM:	25 puntos.

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

Entre vez y media y dos veces el IPREM: 20 puntos.

5. Prima a la necesidad de vivienda previamente acreditada

Aquellas unidades familiares que hubieren acreditado la necesidad de vivienda mediante solicitud en anteriores promociones o en encuesta oficial baremada por el Ayuntamiento: 5 puntos.

ANEXO III

<p>AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO</p> <p>DIRECCIÓN DE VIVIENDA.</p>

**CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN LAS VIVIENDAS
DECRETO 195/1.999 DE 14 DE DICIEMBRE.**

<u>APELLIDOS Y NOMBRE:</u>				
<u>DIRECCIÓN:</u>	Nº	Piso	Letra	
<u>LOCALIDAD:</u>		<u>PROVINCIA:</u>		

Don _____ como Arquitecto/
Arquitecto Técnico (táchese lo que no proceda) **INFORMA** que son correctos los datos que obran a continuación, y para que surta los efectos oportunos, firma la presente;

En _____ a de _____ de _____

Fdo: D. _____

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABILITABILIDAD^{1.-}

DATOS INICIALES:

CASCO CONSOLIDADO
 PERIFERIA
 OTRO

Sección .01 SUPERFICIE ÚTIL²M2

(a) N° DE PLANTAS ÚTILES.....

MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR³

¿PRESENTA RUINA INMINENTE LA VIVIENDA?

SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NECESIDADES MÍNIMAS^{4.-}

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
SANEAMIENTO	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10
AGUA SANITARIA	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10
ELECTRICIDAD	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10

ESTADO DE LA VIVIENDA.-

ESTRUCTURA Y CUBIERTAS

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
¿PRESENTA HUNDIMIENTO LA CUBIERTA?	<input type="checkbox"/>	2,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN GOTERAS EN LA CUBIERTA?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN GRIETAS ESTRUCTURALES POR ASENTAMIENTO DEL TERRENO EN LOS PARAMENTOS VERTICALES?	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	0

REVESTIMIENTOS Y CARPINTERÍA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
En el caso de que la vivienda posea alicatado, ¿ESTÁ ALICATADO EL CUARTO DE BAÑO? ⁵	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿ESTÁ ALICATADA LA COCINA? ⁵	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿EXISTEN HUMEDADES EN LOS PARAMENTOS VERTICALES?.	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN ABOMBAMIENTOS Y GRIETAS EN LOS SUELOS?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿CIERRA LA CARPINTERÍA EXTERIOR?.	<input type="checkbox"/>	0,0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿ESTÁ HINCHADA LA CARPINTERÍA INTERIOR?.	<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0
¿LA PINTURA ESTÁ DESCONCHADA?.	<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0

COMPOSICIÓN DE LA VIVIENDA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
ESTAR-COMEDOR-COCINA ⁶ (Sólo en el caso de ser una vivienda que las englobe en una pieza única).	<input type="checkbox"/>	1,5	<input type="checkbox"/>	0
ESTAR	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
COMEDOR	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
COCINA ⁷	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1
ASEO	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
BAÑO COMPLETO ⁸	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1

Sección .02 CONDICIONES DE VENTILACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
DORMITORIOS. ¿EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS EN LOS DORMITORIOS OCUPADOS O HABITADOS?.	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	2
COCINA. EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS.	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	2
ESTAR. EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS.	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1
CUARTO DE BAÑO. EXISTE VENTILACIÓN FORZADA	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,50

Sección .03 CONDICIONES DE INDEPENDENCIA, INTIMIDAD O RELACIÓN.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
¿HAY ALGÚN DORMITORIO AL QUE NO SE PUEDA ACCEDER DESDE LAS ZONAS COMUNES DE LA VIVIENDA?	<input type="checkbox"/>	0,50	<input type="checkbox"/>	0
AL BAÑO SE ACCEDE DESDE LA COCINA, A TRAVÉS DE LAS ESTANCIAS O DORMITORIOS..	<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0

Sección .04 OTROS DATOS DE LA VIVIENDA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
ALTURA LIBRE. ¿COCINA ALTURA MAYOR ó IGUAL A 2,20 MTS.?	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
¿CUARTO DE BAÑO ALTURA MAYOR ó IGUAL A 2,20 MTS.?	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
¿RESTO DE LA VIVIENDA CON ALTURA MAYOR O IGUAL A 2,50 MTS.?	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,50

TOTAL PUNTUACIÓN



Aclaraciones al cuestionario:

1. Según Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, D.O.E. n.º 150, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

2. Se entiende por superficie útil de una vivienda aquella construcción destinada a ser residencia de personas físicas que cumpla las condiciones de habitabilidad y por tanto la superficie útil a medir será la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontada la superficie ocupada por la tabiquería u otros elementos divisorios o canalizaciones de sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. Así como se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo.

3. Se consideran los integrantes de la unidad familiar que convivan en la misma vivienda y que se reflejan en el Certificado de Empadronamiento emitido por el Ayuntamiento.

4. En el caso de que la vivienda careciere del saneamiento, agua sanitaria y luz eléctrica tendrá la consideración de infravivienda y su puntuación será de 40 puntos.

5. Se entiende por alicatado cuando se proteja con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,20 m. Los paramentos de baños y cocina revistiéndose hasta el techo los paramentos donde se sitúe la ducha o baño, y las zonas de cocción y fregadero.

6. Toda vivienda constará como mínimo de tres piezas, salvo en las definidas como estudio y se compongan de estar-comedor-cocina, dormitorio o baño completo, la superficie útil mínima será de 35,00 m² a excepción de las definidas como estudio, en las que la función de dormir se realice en un mismo espacio junto con estar y cocina y cuya superficie

§ 6 Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública

útil mínima será de 25,00 m², en este caso el número de piezas podrá reducirse a dos, pieza principal y baño completo.

7. Cocina: Se considerará como cocina sólo y exclusivamente a la dependencia destinada a la preparación, almacenaje y conservación de alimentos, y que cumpla a la vez todos los siguientes requisitos; su forma será tal que permita la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina que constarán como mínimo de los siguientes elementos: mesa o placa de dos fuegos, fregadero de un seno, mesa de trabajo con una longitud mínima de 0,45 m, espacio para frigorífico o almacenaje de alimentos, espacio para la lavadora (podrá situarse en baño o tendedero), espacio para recipiente de recogida de basuras.

8. Baño completo: Se considerará como baño completo sólo y exclusivamente a la dependencia de la vivienda donde las personas desarrollan las tareas necesarias de higiene personal en condiciones de intimidad y salubridad, debiendo contener a la vez todos los requisitos siguientes; aparatos sanitarios consistentes en: bañera o ducha, lavabo e inodoro.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. [Ref. BOE-A-1992-26318](#). y la Ley 11/2007, de 22 de junio. [Ref. BOE-A-2007-12352](#). quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).

§ 7

Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 114, de 14 de junio de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2013-90277

La evolución de la situación económica nacional y su repercusión en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, está suponiendo, entre otros efectos, la pérdida de la vivienda que constituía el domicilio habitual de unidades familiares, como consecuencia de la resolución de procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria, seguidos a instancias de entidades financieras, teniendo como causa, la falta del pago de las cuotas del crédito hipotecario.

Sin perjuicio que la modificación realizada recientemente al decreto de adjudicación de viviendas de promoción pública, por el Decreto 20/2013, de 5 de marzo, ya recoge dentro de los supuestos excepcionales de adjudicación directa de una vivienda de promoción pública, la pérdida de la vivienda de la unidad familiar por la imposibilidad del pago, en procedimiento judicial, de las cuotas hipotecarias. Sin embargo, las peculiaridades sociales de las familias afectadas, hacen necesario establecer el instrumento normativo que permita singularizar el ámbito de aplicación objetivo y los requisitos necesarios para que las personas físicas y unidades familiares que han perdido su vivienda como consecuencia de la ejecución judicial de un embargo hipotecario, puedan ejercer, el derecho constitucional, de disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, a la Junta de Extremadura a promover las condiciones necesarias, con los medios que actualmente tiene a su alcance para hacer efectivo ese derecho.

En su virtud y al amparo de lo establecido en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura aprobada por Ley 1/2002, de 28 de febrero, a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo y previa deliberación del Consejo de Gobierno de Extremadura en su sesión celebrada el día 10 de junio de 2013.

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer el régimen de las normas reguladoras del procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública, adscritas a la Dirección General competente en materia de vivienda de la Junta de Extremadura, cuando su adjudicación se realice a una persona física o unidad familiar afectada por la pérdida de la vivienda que constituía su domicilio habitual, por resolución de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, instado por entidad financiera, como consecuencia de la falta de pago de las cuotas del crédito hipotecario.

2. A efectos del presente decreto, se considera como unidad familiar la compuesta por el acreedor hipotecario, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, afectada por la ejecución hipotecaria, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

3. El ámbito de aplicación del contenido del presente decreto será extensible a todas aquellas unidades familiares que se hubieran visto afectadas por la pérdida de su vivienda por ejecuciones hipotecarias finalizadas a partir del día 1 de enero de 2011.

Artículo 2. *Régimen de adjudicación.*

1. Corresponde a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo en función de la disponibilidad de viviendas proceder a su adjudicación en régimen de alquiler, por un periodo de tres años, prorrogable en los términos establecidos en el artículo 24 del Decreto 115/2006, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Las viviendas que podrán adjudicarse mediante el proceso regulado en este decreto, serán aquellas que no tengan asignado adjudicatario en el momento de la resolución de la solicitud, y que no estuvieran incluidas en un proceso ordinario de adjudicación de los establecidos en el Decreto 115/2006, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO SEGUNDO

Requisitos que han de cumplir los solicitantes de vivienda

Artículo 3. *Condiciones para solicitar vivienda.*

Podrán ser solicitantes de viviendas de promoción pública, las personas físicas o unidades familiares en quienes concurran los siguientes requisitos.

A) Pérdida de la vivienda que constituía su domicilio habitual y permanente en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

B) Los ingresos familiares ponderados en cómputo anual no podrán exceder de dos veces el IPREM.

C) A los efectos previstos en el presente decreto, se considerará que la persona o unidad familiar solicitante tiene necesidad de vivienda, cuando acredite de forma fehaciente que carece de vivienda en propiedad o usufructo.

D) No será exigible establecer un periodo mínimo de residencia efectiva en el municipio en el que se adjudique la vivienda, pero si el compromiso de empadronamiento en el lugar donde se adjudique la vivienda y que la misma se destinará a domicilio habitual y permanente durante toda la vigencia del contrato.

Artículo 4. Ingresos familiares ponderados.

1. La cuantía de los ingresos familiares ponderados del solicitante, o de la unidad familiar, se determinarán mediante la aplicación de la fórmula siguiente:

I.F.P. = IF x N x A x C, siendo:

I.F.P.: La cuantía de los ingresos familiares ponderados.

IF: Cuantía en euros de los ingresos netos familiares anuales.

N: Coeficiente Ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar:

Familia de 1 miembro 0,95.

Familia de 2 miembros 0,80.

Familia de 3 miembros 0,70.

Familia de 4 miembros 0,60.

Familia de 5 miembros 0,50.

Resto de familias 0,50.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aporten, al menos el 20 % de los ingresos.

Familia cuyos ingresos provengan de un perceptor: 1.

Familia cuyos ingresos provengan de dos perceptores: 1,05.

Familia cuyos ingresos provengan de tres o más perceptores: 1,10.

C: Coeficiente ponderador único de 0,85.

2. La cuantía de los ingresos ponderados deberá acreditarse mediante fotocopia completa compulsada, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos autorizados por la Administración, siempre que se garantice el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del período impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

3. En el caso de que el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la presentación de su solicitud autorizará a la Administración para recabar la información de su nivel de renta y los datos de naturaleza tributaria pertinentes así como a recabar los certificados correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO

Procedimiento de adjudicación

Artículo 5. Solicitudes.

1. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General competente en materia de vivienda, y se presentarán en el Registro General de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo o por cualquier otro medio de los previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común(*).

2. Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que aparece en el Anexo del presente decreto.

3. A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Declaración responsable de compromiso de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar en la vivienda que les sea adjudicada y destinarla a domicilio habitual y permanente durante todo el periodo de vigencia del contrato.

b) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros del núcleo familiar, en la forma prevista en el artículo anterior del presente decreto.

c) Resolución judicial acreditativa de la adjudicación hipotecaria de la vivienda que constituye el domicilio habitual del solicitante.

§ 7 Procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública

d) Declaración responsable de no tener bienes el solicitante ni la unidad familiar, en propiedad o en cualquier otro título, que le permita su uso o disfrute.

e) Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de los bienes inmuebles registrados a nombre del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar.

f) Informe social emitido por los Servicios Sociales del Ayuntamiento en el que reside el solicitante en el que se ponga de manifiesto la situación socio-económica de la unidad familiar.

g) Libro de Familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

4. Toda la documentación que se presente deberá estar debidamente compulsada.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, [Ref. BOE-A-1992-26318](#), queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Admisistraciones Públicas. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).

Artículo 6. *Órganos encargados de la adjudicación.*

1. La Comisión Técnica de Vivienda en el ejercicio de las atribuciones contenidas en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma, será el órgano encargado del estudio y valoración de las solicitudes de vivienda que se presenten en los procesos de adjudicación de viviendas de personas físicas o unidad familiar afectada por la pérdida de la vivienda que constituía su domicilio habitual, por resolución de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, instado por entidad financiera, como consecuencia de la falta de pago de las cuotas del crédito hipotecario.

2. A la vista del informe-valoración que formule la Comisión Técnica de Vivienda, la Dirección General competente en materia de vivienda, elevará su propuesta al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, para su resolución.

CAPÍTULO CUARTO

Efectos de la adjudicación

Artículo 7. *Formalización de los contratos.*

1. Una vez finalizado el proceso de adjudicación, mediante resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo se procederá a la formalización de los correspondientes contratos de arrendamiento con quienes hayan resultado adjudicatarios de las viviendas.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de la llave.

4. Corresponde al Director General competente en materia de vivienda o persona en quien delegue la formalización del documento privado que refleje el contrato de alquiler.

Disposición final.

Se faculta al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo para dictar las instrucciones necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO

SOLICITUD PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA POR PÉRDIDA DE LA PROPIA MEDIANTE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Don/Doña, con DNI, como afectado por ejecución hipotecaria de la vivienda que constituye su domicilio habitual situada en, en la localidad de, código postal, provincia de, con teléfono de contacto, proponiendo como medio preferente a efectos de notificaciones:

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXPONGO.

Que reuniendo las circunstancias de hecho y los requisitos establecidos en el decreto de referencia,

SOLICITO.

El reconocimiento de la adjudicación en régimen de alquiler de una vivienda de promoción pública vacante, para lo cual aporto la documentación que se relaciona a continuación:

- Declaración responsable de compromiso de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar en la vivienda que les sea adjudicada y destinarla a domicilio habitual y permanente durante todo el periodo de vigencia del contrato.
- Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros del núcleo familiar, en la forma prevista en el artículo 4 del presente Decreto.
- Resolución Judicial acreditativa de la adjudicación hipotecaria de la vivienda que constituye el domicilio habitual del solicitante.
- Declaración responsable de no tener bienes el solicitante ni la unidad familiar, en propiedad o en cualquier otro título, que le permita su uso o disfrute.
- Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de los bienes inmuebles registrados a nombre del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar
- Informe social emitido por los Servicios Sociales del Ayuntamiento en el que reside el solicitante en el que se ponga de manifiesto la situación socio-económica de la unidad familiar.
- Libro de Familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

Con la presentación de esta solicitud:

- AUTORIZO expresamente a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, para recabar de oficio los certificados acreditativos de naturaleza tributaria que sean pertinentes para el desarrollo de las funciones que tenga encomendadas en virtud de los preceptos dictados al respecto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

NO AUTORIZO expresamente a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para recabar de oficio los certificados acreditativos de naturaleza tributaria que sean pertinentes para el desarrollo de las funciones que tenga encomendadas en virtud de los preceptos dictados al respecto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal, se informa que los datos de carácter personal contenidos en este impreso, serán incluidos en un fichero para su tratamiento por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, como titular responsable del mismo, con la finalidad de tramitar y gestionar el expediente, y de ejercer las competencias atribuidas en la materia. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En _____ a ____ de _____ de 2013.

Fdo.:

**CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y TURISMO**

**Dirección General de Arquitectura y Vivienda - Servicio de Viviendas de Promoción
Pública**

Avenida de las Comunidades, s/n – 06800 – Mérida (Badajoz)

§ 8

Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 43, de 4 de marzo de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2019-90357

El régimen de protección a que están sometidas las viviendas protegidas reguladas en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, impone limitaciones a las facultades de disposición de que son titulares sus propietarios, que se traducen en el establecimiento de precios máximos de compraventa y de arrendamiento; en el reconocimiento legal de derechos reales de preferencia en la adquisición de viviendas protegidas, y en la autorización administrativa que debe preceder a la trasmisión ínter vivos y a la cesión de uso de las viviendas durante los plazos de limitación de aquellas facultades de disposición.

El artículo 24 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, impone a la Junta de Extremadura el deber de intervenir en la construcción de las viviendas protegidas para atender las necesidades de vivienda de las familias con ingresos medios y bajos, garantizar unos niveles aceptables de calidad y diseño, controlar el fraude en el uso de los recursos públicos asignados a la política de vivienda, simplificar los procedimientos administrativos y lograr una mayor celeridad en su tramitación. Para ello, la Junta de Extremadura, como recuerda el precepto indicado, debe dictar las oportunas disposiciones.

La intervención pública en materia de vivienda protegida se lleva a cabo a través de la calificación de vivienda protegida y del visado de los contratos de compraventa o de arrendamiento y de los títulos de adjudicación. Es por ello, que el procedimiento de producción de tales actos administrativos debe estar regulado en una disposición administrativa de carácter general; como también la tramitación del documento administrativo que acredite el precio máximo aplicable a las transmisiones de viviendas protegidas, en aras del principio de seguridad jurídica y de transparencia. El informe de precio máximo de compraventa es un servicio que presta la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo a los ciudadanos que, por evidentes razones de seguridad jurídica, pretenden proceder a la enajenación de viviendas protegidas con todas las garantías. Conviene recordar en este punto que el artículo 62 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, contempla como infracción administrativa muy grave: «percibir sobreprecio, prima o cantidad, en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas de protección pública, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable».

§ 8 Procedimientos administrativos asociados a la disposición viviendas protegidas

Por otro lado es menester recordar que el capítulo III del título VII de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, tipifica como las infracciones leves en materia de vivienda protección pública: «No incluir el vendedor o arrendador en los contratos de compraventa y arrendamiento las cláusulas establecidas al efecto por la Administración de la Junta de Extremadura para las viviendas de protección pública». Asimismo, recoge como infracción grave: «Falsear los datos o documentos exigidos para acceder a una vivienda protegida, o para obtener los beneficios y ayudas que en cada momento se establezcan por el solicitante o por cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio»; »la transmisión de viviendas protegidas a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos».

En otro orden de cosas, el artículo 48 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, atribuye a la Junta de Extremadura el derecho de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas; regulando en los artículos siguientes los aspectos esenciales del procedimiento administrativo; la transmisión de tales derechos reales y las obligaciones que incumben a los fedatarios públicos en esta materia. Por evidentes razones de simplificación administrativa, se hace necesario contar con una norma que regule las particularidades del procedimiento, eliminando trámites innecesarios y documentos que puede la Administración aportar de oficio al procedimiento conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, y como quiera que es obligado el visado administrativo de los contratos de compraventa y de arrendamiento de toda vivienda protegida (el capítulo III del título VII de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, tipifica como infracción grave «la omisión del visado por la Administración de la Junta de Extremadura de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda de protección pública») y al propio tiempo la Junta de Extremadura es titular del derecho real de tanteo y retracto en toda transmisión de viviendas protegidas, parece aconsejable, por evidentes razones de simplificación administrativa, atribuir a la solicitud de visado administrativo el valor de comunicación a efectos de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y que la decisión que se adopte en el procedimiento de visado sirva para resolver las dos cuestiones señaladas (si se visa, o no, el contrato o título presentado, y si se ejercita, o no, el derecho de tanteo de que es titular la Junta de Extremadura).

No existe en el ordenamiento jurídico autonómico ninguna regulación adjetiva que se ocupe de los trámites administrativos que deben sustanciarse para salvaguardar aquellos derechos reales de preferencia, como tampoco de aquellos otros que deben verificarse para garantizar la virtualidad y eficacia de las demás limitaciones a la facultad de disposición que ostentan los propietarios de las viviendas protegidas.

En otro orden de consideraciones, el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece el derecho y la obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, las cuales deberán poner a disposición de las personas interesadas los medios electrónicos necesarios para que pueda sustanciarse el procedimiento de forma telemática.

El presente decreto pretende regular los trámites y procedimientos administrativos anteriormente referidos, que se encuentran asociados a la disposición de las viviendas protegidas, y posibilitar, al propio tiempo, su tramitación telemática.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de «Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional».

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda, con especial incidencia en programas y prestaciones en materia de vivienda que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud y al amparo de lo establecido en la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del titular de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 26 de febrero de 2019,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto la regulación de los siguientes procedimientos administrativos, que preceden a la efectiva compraventa y arrendamiento de las viviendas protegidas:

- a) El procedimiento de autorización para disponer de viviendas protegidas.
- b) El procedimiento de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes.
- c) El procedimiento de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación del presente decreto se extiende a todas las viviendas protegidas radicadas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo a la vivienda protegida autopromovida, que se registrará a estos efectos por la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

2. Se excluye del ámbito de aplicación de la presente norma la transmisión de viviendas protegidas que se produzca en el seno de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios.

3. Los procedimientos de autorización para disponer de viviendas protegidas y de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, serán aplicables a toda transmisión de viviendas que hubieren sido objeto de ayudas a la adquisición protegida de viviendas usadas, conforme a programas estatales o autonómicos de vivienda.

CAPÍTULO II

Procedimientos administrativos

Sección 1.ª Normas comunes

Artículo 3. *Competencia para la tramitación y resolución.*

1. Los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el mismo, y en lo no previsto en este por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. La instrucción de los procedimientos administrativos corresponderá al Servicio competente en materia de gestión de ayudas dependiente del órgano directivo con competencia en materia de vivienda; correspondiendo al titular de dicho órgano directivo la resolución del procedimiento.

Artículo 4. *Plazo de emisión, resolución y efectos del silencio administrativo.*

1. El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento de autorización para disponer de la vivienda protegida será de tres meses. La falta de notificación de resolución

§ 8 Procedimientos administrativos asociados a la disposición viviendas protegidas

expresa dentro dicho plazo legitima al interesado para entender estimada por silencio administrativo la solicitud, siempre que no conlleve el reintegro de ayudas públicas.

2. El plazo para emitir el informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas será de tres meses.

El Servicio competente en materia de gestión de ayudas, dependiente del órgano directivo competente en materia de vivienda, será responsable de la tramitación de la solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas y de su emisión en plazo, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que corresponda en caso de la no emisión en plazo, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. El plazo para el ejercicio de los derechos reales de tanteo y de retracto y los efectos de su incumplimiento en el procedimiento de comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas, se regirá por las disposiciones contenidas en el capítulo V del título VI de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 5. Solicitud.

1. La solicitud de autorización administrativa para disponer de una vivienda protegida, la comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes, así como la solicitud de emisión de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de la vivienda protegida, se ajustarán al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>).

La solicitud o comunicación se presentará en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, en los señalados en el artículo 7.1 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro

Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. La presentación electrónica de solicitudes, escritos, comunicaciones y notificaciones deberá acomodarse a lo establecido en el Decreto 225/2014, de 14 de octubre, de régimen jurídico de administración electrónica de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, así como el empleo de la firma electrónica reconocida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para lo cual se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas especificadas en el mismo.

Si la persona interesada no dispone de medios electrónicos su identificación y firma podrá ser válidamente realizada por funcionario público habilitado para ello, mediante el empleo del sistema de firma electrónica. La persona deberá identificarse y consentir expresamente esta actuación, de todo lo cual deberá quedar constancia en el expediente.

3. Las notificaciones de los actos administrativos que se dicten en los procedimientos objeto del presente decreto se podrán recibir mediante comparecencia electrónica, a través de la sede Electrónica de la Junta de Extremadura, si así lo indicara la persona interesada en el propio modelo normalizado de solicitud.

4. En los procedimientos iniciados en virtud de solicitud, si esta fuera incompleta o defectuosa se requerirá a la persona interesada para que en un plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En los procedimientos iniciados en virtud de comunicación, si esta fuera incompleta o defectuosa, la Junta de Extremadura podrá requerir al obligado a la comunicación para que la subsane en un plazo de diez días hábiles, quedando mientras tanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

5. La presentación de los documentos que preceptivamente deben constar en el procedimiento se acomodará a las exigencias contenidas en los apartados 2 y 3 del

artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El modelo normalizado de solicitud o comunicación posibilitará que las personas interesadas autoricen expresamente al órgano gestor competente a recabar el documento de que se trate, a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto. Si se tratara de documentos que las personas interesadas hayan aportado anteriormente a cualquier Administración Pública, estas podrán otorgar dicha autorización expresa pero deberán indicar, en el propio modelo normalizado de solicitud o comunicación, en qué momento y ante que órgano administrativo presentaron los citados documentos.

Sección 2.^a Procedimiento de autorización para disponer de viviendas protegidas

Artículo 6. *Solicitud de autorización.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas que pretendan transmitirla inter vivos, o ceder su uso, antes del vencimiento del correspondiente plazo de limitación de las facultades de disposición de la vivienda, deberán solicitar autorización administrativa para ello. La solicitud se ajustará al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>).

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior la vivienda de promoción pública, cuya transmisión inter vivos, o cesión de uso, no podrá autorizarse antes del vencimiento del plazo de limitación de las facultades de disposición de la vivienda.

Artículo 7. *Documentación que debe acompañarse a la solicitud.*

1. La solicitud de autorización deberá acompañarse de la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) Copia de NIF (DNI o NIE) del propietario de la vivienda protegida.
- b) Copia de escritura pública que acredite la propiedad de la vivienda protegida.
- c) Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo hipotecario concertado o convenido en el que se haga constar la fecha de formalización del mismo, así como el importe de las subvenciones estatales percibidas a través de dicha entidad y la fecha de percepción, en su caso. Dicho certificado expresará el importe de las subsidiaciones de capital y de intereses en su caso percibidas, el cual deberá reflejarse de manera acumulada por semestres naturales.
- d) Aquella documentación que acredite la concurrencia del motivo justificativo alegado para obtener la autorización administrativa, admitiéndose como tal, entre otros, los siguientes documentos:

1.º Informe de Vida Laboral emitido por la Administración de la Seguridad Social, y contrato de trabajo celebrado con posterioridad a la fecha de la escritura pública de compraventa de la vivienda, que acrediten la necesidad de un cambio de localidad de residencia.

2.º Copia del Libro de Familia o certificado del Registro Civil que acredite el incremento de los miembros de la familia que justifique la insuficiencia de espacio vital.

3.º Copia de la sentencia firme que acredite que algún miembro de la familia ha sufrido violencia de género, física o psicológica, o certificado emitido por el Instituto de la Mujer de Extremadura (IMEX).

4.º Copia de resolución judicial declarativa del grado de discapacidad, o certificado emitido por un órgano administrativo competente que así lo acredite.

5.º Certificado o documento que acredite la condición de víctima de terrorismo expedido por entes públicos, asociaciones u organismos, legalmente constituidos e inscritos en los Registros correspondientes.

6.º Certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.

§ 8 Procedimientos administrativos asociados a la disposición viviendas protegidas

7.º Certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no se adapta a las necesidades del propietario mayor de 65 años.

8.º Acta o certificado de defunción correspondiente a alguno de los propietarios de la vivienda.

9.º Copia de sentencia judicial en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio.

2. En caso de que la persona interesada no autorizara expresamente al órgano gestor competente a consultar y recabar de oficio los documentos referidos en la letra a) y en los números 1.º, 3.º, 4.º y 8.º de la letra d) del apartado anterior, deberá acompañar tales documentos a su solicitud.

Artículo 8. *Autorizaciones que exigen el previo reintegro de ayudas.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas que hubieren obtenido ayudas públicas para su adquisición deberán proceder, con carácter previo a la autorización administrativa para disponer de la vivienda, al reintegro de las ayudas públicas percibidas, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción, salvo que reglamentariamente estuvieren eximidos de dicha obligación.

2. Concurriendo obligación de reintegro de ayudas públicas, el Servicio competente en materia de gestión de ayudas requerirá a la persona interesada para que en un plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del mismo, aporte al procedimiento los documentos que seguidamente se relacionan:

a) En su caso, carta de pago expedida por el Ministerio competente en materia de vivienda, sellada por la entidad de crédito en la que la persona interesada hubiere formalizado el reintegro a que estuviere obligado en concepto de principal e intereses de las ayudas estatales previamente percibidas.

b) En su caso, modelo 50 debidamente sellado por la entidad de crédito que acredite el reintegro a que estuviere obligado la persona interesada, en concepto de principal e intereses de las ayudas autonómicas previamente percibidas.

El órgano instructor acompañará al requerimiento la carta de pago previamente instada al Ministerio competente en materia de vivienda y expedida por este. Al propio tiempo notificará a la persona interesada el importe a que ascienda el reintegro como consecuencia de la percepción de ayudas autonómicas. De conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano instructor acordará suspender el plazo máximo para resolver hasta que se aporte la documentación requerida, con expresa advertencia de que transcurridos tres meses sin que se hubiere aportado se producirá la caducidad del procedimiento con archivo de las actuaciones, notificándose a la persona interesada.

3. La autorización para disponer de la vivienda protegida no exime a la persona interesada del cumplimiento de la obligación de comunicar a la Administración su efectiva enajenación, en su caso, para que la Junta de Extremadura pueda decidir si ejerce el derecho real de preferencia en la adquisición de la vivienda protegida.

Sección 3.ª Procedimiento de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes

Artículo 9. *Comunicación.*

1. Los propietarios que pretendan transmitir inter vivos su vivienda protegida existente deberán comunicarlo previamente a la Junta de Extremadura, al objeto de que esta pueda ejercitar el derecho de tanteo de que es titular.

2. La comunicación se ajustará al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>), acompañándose de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia de escritura pública que acredite la propiedad de la vivienda protegida existente que pretenda enajenarse onerosamente. No será preciso aportar dicha copia si en el

§ 8 Procedimientos administrativos asociados a la disposición viviendas protegidas

procedimiento de informe de precio máximo de compraventa de la vivienda protegida se hubiere aportado la misma, o bien la nota extensa informativa referida en el artículo 10.2 b).

b) Copia de NIF (DNI o NIE) de las personas propietarias de la vivienda.

c) Copia de NIF (DNI o NIE) de las personas a las que se pretende transmitir la vivienda protegida.

d) Declaración responsable suscrita por el transmitente acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida existente por parte de las personas a las que se pretende transmitir.

3. El modelo normalizado de comunicación, que deberá rellenarse en todos sus apartados, expresará el siguiente contenido mínimo:

a) Identificación de las personas propietarias de la vivienda: nombre y apellidos, domicilio, teléfono y cuenta de correo electrónico.

b) Identificación de las personas interesadas en la adquisición de la vivienda protegida (nombre y apellidos, domicilio, teléfono y cuenta de correo electrónico).

c) Identificación de la vivienda protegida objeto de transmisión (código de expediente de construcción; localización –calle, avenida, plaza...; municipio, provincia, código postal-; y referencia catastral), así como la superficie de la vivienda, del garaje y del trastero, según los casos.

d) Precio de enajenación.

e) Forma de pago del precio.

f) Otras condiciones esenciales de la transmisión (mobiliario e instalaciones con que cuenta la vivienda; cargas, gravámenes y arrendamientos existentes;...).

4. En caso de que las personas interesadas, tanto propietarios como adquirentes, no autorizaran expresamente al órgano gestor competente a consultar y recabar de oficio los documentos referidos en las letras b) y c) del apartado 2, deberán acompañar tales documentos a su comunicación.

Sección 4.^a Procedimiento de informe de precio máximo de venta o arrendamiento de viviendas protegidas

Artículo 10. Solicitud de informe.

1. La persona interesada que, con carácter facultativo, solicite la emisión del informe oficial acreditativo del precio máximo de compraventa o arrendamiento de una vivienda protegida deberá previamente abonar la vigente tasa por la realización de un informe que no precisa la toma de datos de campo, de conformidad con la Ley 18/2001, de 14 de diciembre, sobre Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. La solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento se ajustará al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>), acompañándose de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia de NIF (DNI o NIE) del propietario de la vivienda protegida.

b) Copia de Nota extensa informativa expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la propiedad actual de la vivienda, el precio de compraventa pactado en la primera transmisión de la vivienda y la fecha de esta. Si la transmisión de vivienda que pretende efectuarse es la segunda, bastará con la fotocopia de la escritura pública de formalización de la primera transmisión.

a) No obstante lo anterior, tratándose de viviendas que hubieren sido objeto de ayudas a la adquisición protegida de viviendas usadas, conforme a programas estatales o autonómicos de vivienda, la persona interesada aportará indistintamente nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad o escritura pública de propiedad, referida a la vivienda objeto del informe.

b) Ejemplar para la Administración del modelo 50, que acredite el abono de la tasa, salvo que la persona interesada hubiere rellenado el apartado reservado en el propio modelo normalizado de solicitud para consignar el número de documento del modelo 50 de pago de la tasa.

§ 8 Procedimientos administrativos asociados a la disposición viviendas protegidas

3. En caso de que la personas interesada no autorizara expresamente al órgano gestor competente a consultar y recabar de oficio el documento referido en la letra a) del apartado anterior, deberá acompañar tal documento a su solicitud.

Disposición adicional única. *Ejercicio del derecho de tanteo y retracto en la transmisión de viviendas protegidas de nueva construcción.*

1. El modelo normalizado de solicitud de visado de contratos de compraventa, o títulos de adjudicación en su caso, de viviendas protegidas de nueva construcción, y la documentación que debe acompañar a aquel de conformidad con el artículo 103 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, tendrá virtualidad y eficacia como comunicación de la enajenación onerosa de una vivienda protegida, a efectos del ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

2. El efectivo visado administrativo de un contrato de compraventa o título de adjudicación, sin que exista un pronunciamiento previo acerca del derecho real de tanteo de que es titular la Junta de Extremadura, implicará que ésta ha adoptado la decisión de no ejercitarlo.

Disposición transitoria única. *Ámbito temporal de aplicación.*

El presente decreto será de aplicación a los procedimientos incluidos en su ámbito de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.

Disposición final primera. *Autorización.*

Se autoriza al titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 9

Orden de 5 de junio de 2013, por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 118, de 20 de junio de 2013
Última modificación: 10 de septiembre de 2014
Referencia: DOE-e-2013-90278

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de «Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional».

El Decreto 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las bases reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, crea en su Disposición adicional segunda una nueva figura en los procedimientos de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, denominada agentes rehabilitadores, que se caracterizan por su condición técnica y su especialización y conocimientos en la tramitación de aquellas actuaciones protegidas.

La mencionada disposición establece criterios generales de actuación, habilitación y supervisión de los agentes rehabilitadores, y deja para un posterior desarrollo reglamentario de la Consejería competente en materia de vivienda, todo lo relativo al régimen y funcionamiento de esta figura. Este desarrollo reglamentario se lleva a cabo mediante la presente orden.

La implantación de esta medida pretende impulsar la rehabilitación protegida de viviendas y edificios, pues conlleva la agilización de los procedimientos administrativos afectados, así como un mejor y mayor asesoramiento técnico y cualificado a los interesados. La medida, además, trae consigo la apertura de nuevos horizontes laborales para técnicos competentes en un área que presenta buenas perspectivas de desarrollo.

En su virtud, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 92.1 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente norma tiene por objeto la regulación de la actividad propia de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2. *Definición de agente rehabilitador.*

El agente rehabilitador es el técnico competente habilitado especial y oficialmente por la Consejería competente en materia de vivienda para intervenir en los tramites de los procedimientos de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación para los que resulte específicamente facultado. En la actualidad estos procedimientos se encuentran regulados en el Capítulo IV (Sección, 1.a, 3.a y 5.a), del Decreto 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las bases reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

Artículo 3. *Funciones del agente rehabilitador.*

1. Sin perjuicio de los informes que deban motivar la resolución, el agente rehabilitador será el técnico competente para realizar los siguientes informes exigidos en los procedimientos de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas:

a) Informe inicial de rehabilitación que debe acompañar a la solicitud de ayuda en materia de rehabilitación en el que, previa inspección de la vivienda o el edificio a rehabilitar, se pronuncie, entre otros aspectos, acerca de:

a.1) Descripción de la situación inicial de la vivienda y viabilidad técnica de la rehabilitación pretendida.

a.2) La documentación técnica exigida por el ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras.

a.3) La protección de la obra de rehabilitación pretendida y presupuesto protegible de la actuación pretendida.

a.4) Antigüedad del edificio y si este presenta o no graves danos estructurales.

a.5) El nivel de accesibilidad y calificación energética que se conseguirá con las obras de rehabilitación pretendida.

b) Informe final de rehabilitación en el que, previa inspección ocular de la obra de rehabilitación ejecutada, se pronuncie, entre otros aspectos, acerca de la efectiva terminación de la obra, cumplimiento de los plazos de ejecución y la adecuación de la misma a la documentación técnica presentada.

2. El agente rehabilitador colaborará estrechamente con la Dirección General competente en materia de vivienda, en cuantas actuaciones de inspección y de supervisión lleve a cabo, respecto de los procedimientos de calificación y de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

3. El agente rehabilitador deberá asesorar a los promotores de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación sobre las cuestiones relacionadas con dichas actuaciones, y en especial respecto sobre aquellas circunstancias que puedan afectar al reconocimiento de las ayudas estatales y autonómicas en la materia.

4. Los promotores de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación obligatoriamente deberán actuar en los procedimientos de ayudas en esta materia, cuando sus bases reguladoras así lo establezcan, a través de un agente rehabilitador que, de conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa, se regulan determinados aspectos relativos a la identificación y autenticación electrónica y se establecen medidas para la copia electrónica de documentos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, serán los expresamente habilitados para la presentación electrónica de documentos en representación de aquellos. De no presentarse la solicitud de ayuda a través de ellos, esta no será admitida a trámite.

Asimismo, los agentes rehabilitadores asumirán la representación de los promotores de actuaciones protegidas en los procedimientos en materia de rehabilitación, entendiéndose con estos las actuaciones administrativas. Tal representación deberá acreditarse a través del modelo normalizado aprobado a tal efecto por la Dirección General competente en materia de vivienda y que será objeto de publicación en la convocatoria de ayuda.

Artículo 4. *Intervención del agente rehabilitador en el procedimiento de rehabilitación.*

Seré el promotor de la actuación protegida en materia de rehabilitación el que designe al técnico que ha de intervenir como agente rehabilitador, de entre aquellos que ostenten tal condición de conformidad con la presente orden.

CAPÍTULO II

De la habilitación

Artículo 5. *Condiciones de la habilitación.*

1. La habilitación para ejercer como agente rehabilitador será concedida por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. La habilitación tendrá una duración de un año, y podrá renovarse por idéntico plazo salvo que hubiere sido revocada de conformidad con el artículo 9 de la presente orden.

Artículo 6. *Requisitos para participar en el procedimiento de habilitación.*

Para poder acceder a la prueba escrita de evaluación de conocimientos, que ha de superarse para obtener el título que habilita para el ejercicio de la actividad propia de los agentes rehabilitadores, los interesados deberán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Poseer la nacionalidad española, la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea, o la de cualquier país incluido en el ámbito de aplicación de los Tratados Internacionales celebrados por la Unión Europea y ratificados por España en los que sea de aplicación la libre circulación de trabajadores.

Asimismo, podrán acceder a la habilitación los extranjeros residentes en España que tengan reconocido el derecho a ejercer una actividad remunerada.

b) Ser mayor de edad.

c) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para reconocer el estado de inmuebles de uso residencial, establecer diagnósticos y proponer actuaciones de rehabilitación en los mismos.

d) No estar inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión propia de su titulación profesional.

Artículo 7. *Requisitos para obtener la habilitación.*

1. Para obtener la habilitación necesaria para ejercer como agente rehabilitador, los interesados admitidos al procediendo deberán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Superar una prueba escrita de evaluación de conocimientos.

b) Contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil Profesional frente a posibles reclamaciones de terceros en el ejercicio de agente rehabilitador.

2. La renovación de la habilitación para ejercer como agente rehabilitador exigirá el cumplimiento de la letra b). No obstante, la superación de la prueba escrita referida en la letra a) podría exigirse asimismo para la obtención de la renovación, cuando debido a cambios normativos o de gestión, así lo disponga la convocatoria regulada en el artículo 8.

Artículo 8. *Convocatoria.*

1. El procedimiento para la obtención y renovación de la habilitación necesaria para el ejercicio de la actividad de agente rehabilitador se iniciará mediante convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La convocatoria, que deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura, observará el siguiente contenido mínimo:

- a) Plazo y forma de presentación de la solicitud para participar en el procedimiento, y documentación que debe acompañarse a la misma.
- b) Contenido y desarrollo de la prueba escrita de evaluación de conocimientos.
- c) Tramitación del procedimiento.
- d) Tablón de anuncios y medios de comunicación que se emplearán a efectos de notificación de los sucesivos actos, de conformidad con el artículo 59.6 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 9. *Revocación de la habilitación.*

La habilitación como agente rehabilitador podrá ser revocada por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

Artículo 10. *Listado de agentes rehabilitadores.*

La Consejería competente en materia de vivienda elaborará y mantendrá actualizado un listado de los técnicos que se encuentran habilitados como agentes rehabilitadores, el cual se hará público en el portal web de la Consejería.

CAPÍTULO III

De los derechos y obligaciones

Artículo 11. *Derechos de los agentes rehabilitadores.*

El agente rehabilitador que intervenga en los trámites de los procedimientos de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación tendrá derecho a ser remunerado por el promotor de la actuación que lo hubiese designado.

Artículo 12. *Obligaciones de los agentes rehabilitadores.*

Son obligaciones de los agentes rehabilitadores las previstas en la presente norma, y, en particular, las siguientes:

- a) El cumplimiento de las funciones contempladas en el artículo 3 y las que le fueran encomendadas, dentro de su cualificación profesional, por el promotor de la actuación protegida en materia de rehabilitación
- b) La remisión, en soporte papel, de los informes y de la documentación reglamentariamente exigida en el procedimiento de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.
- c) La presentación online de los informes y de la documentación exigida por la Dirección General competente en materia de vivienda, utilizando para ello la plataforma informática que sea facilitada por la Consejería competente en materia de vivienda.
- d) Desempeñar su cometido con profesionalidad, diligencia y buena fe.
- e) Expedir factura comprensiva del importe de los servicios prestados.
- f) Cumplir con las instrucciones y recomendaciones que la Dirección General competente en materia de vivienda remita a los respectivos colegios profesionales y/o agentes rehabilitadores en relación con las funciones y obligaciones propias del agente rehabilitador.
- g) Someterse a las actuaciones de inspección que la Dirección General competente en materia de vivienda pueda llevar a cabo, a fin de constatar que las obras de rehabilitación en las que intervenga como agente rehabilitador se ajustan a sus informes, así como la veracidad de los mismos.

Disposición adicional única. *Convenios con los colegios profesionales.*

La Consejería competente en materia de vivienda podrá formalizar convenios de colaboración con los colegios profesionales que se hallen interesados en el desarrollo de los cursos formativos necesarios para obtener la habilitación de agente rehabilitador.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente orden entrara en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Extremadura.

§ 10

Orden de 18 de mayo de 2022 por la que se modifican los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 101, de 27 de mayo de 2022
Última modificación: 10 de marzo de 2023
Referencia: DOE-e-2022-90162

La Orden de 25 de febrero de 2019, por la que se modifica la zonificación a efectos del establecimiento de los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, establecidas en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia (DOE número 51, de 14 de marzo), operó una modificación de las zonas geográficas contenidas en el artículo 4 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia (DOE número 149, de 2 de agosto), y acometió la actualización de los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas contenidos en dicho decreto; recogiendo, al propio tiempo, las fórmulas de actualización.

Tras la publicación de la Orden de 25 de febrero de 2019, las zonas geográficas, a efectos de precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas, quedaron reducidas a dos: Zona A (Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena) y Zona B (Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores); zonas que permanecen en la actualidad, dado que conserva su vigencia la Orden de 25 de febrero de 2019, que, no obstante, resulta afectada por la actualización de precios máximos que se opera en la presente norma.

En la actualidad se hace necesario proceder a actualizar los precios máximos de compraventa y adjudicación de viviendas protegidas, para contrarrestar el consabido incremento de los costes de construcción y garantizar que la oferta de viviendas protegidas nuevas esté en lógica consonancia con la demanda; en especial, de los jóvenes.

La presente orden, a través de la actualización de precios, pretende impulsar y fomentar la construcción de vivienda protegida de nueva construcción, garantizando su presencia en Extremadura, y con ello la oferta de vivienda asequible para los sectores de población menos favorecidos.

Por todo lo expuesto, de conformidad con el Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las

§ 10 Precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas

Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que atribuye las competencias en materia de vivienda a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura, y en virtud de las atribuciones que me confieren los artículos 36.f) y 92.1 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispongo:

Artículo 1. Precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, se actualizan los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas previstos en el mismo y actualizados de conformidad con la Orden de 25 de febrero de 2019. Dichos precios máximos serán los siguientes:

Viviendas del programa especial

Superficie útil m ²	Precio Máximo €/m ² superficie útil (IVA no incluido)
> 30 < 80	1.099,68

Viviendas medias

Superficie útil m ²		Precio Máximo €/m ² superficie útil (IVA no incluido)	
Mínima	Máxima	Zona A	Zona B
≥ 30	≤ 60	1.856,20	1.708,01
> 60	≤ 90	1.703,01	1.650,94
> 90	≤ 120	1.546,82	1.499,46

Viviendas protegidas de régimen especial o general

Superficie útil m ²	Zona	Precio máximo de compraventa €/ m ² de superficie útil (IVA no incluido)	
		VPO de Régimen Especial	VPO de Régimen General
> 30 < 90	A	1.347,97	1.497,76
> 30 < 90	B	1.206,35	1.340,38

Artículo 2. Fórmulas de actualización sucesiva de precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas.

1. Los precios máximos de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, se actualizarán de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

2. Se exceptúan de la actualización de precios máximos de compraventa o adjudicación referida en el apartado anterior, aquellos casos en que las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo arrojen un resultado negativo.

§ 10 Precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas

Disposición transitoria única. *Ámbito temporal de aplicación.*

La presente orden regirá para toda calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción que se expida a partir de su entrada en vigor, así como para toda solicitud de visado de contrato de compraventa, contrato de arrendamiento o título de adjudicación, solicitud de subvención o solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento que se presenten a partir de dicha fecha.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden producirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 11

Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 141, de 22 de julio de 2016
«BOE» núm. 192, de 10 de agosto de 2016
Última modificación: 26 de febrero de 2019
Referencia: BOE-A-2016-7692

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente ley contempla las medidas extraordinarias adoptadas para dar cumplimiento al compromiso de la Junta de Extremadura contra la exclusión social.

La dureza, la profundidad y las medidas adoptadas para gestionar la salida de la crisis económica se ha traducido en mayores niveles de pobreza, con especial virulencia en la edad infantil, pérdida de la universalidad de la atención sanitaria con riesgo importante desde el punto de vista de la salud pública, y pérdida del derecho a la vivienda o a la posibilidad de tener acceso a una, de manera digna y efectiva.

El compromiso de la Junta de Extremadura se centra en erradicar las desigualdades sociales y luchar por la justicia social, siendo los derechos a la protección de la salud, la acción social, el derecho a la vivienda y el asegurar unos mínimos vitales en cuanto a energía y agua se refieren, derechos a asegurar para conseguir una sociedad más igualitaria y con mayores niveles de justicia social.

Sin embargo, los indicadores de pobreza, tanto globales, como energética, los datos de acceso a la protección de la salud por una parte de la población, el acceso a la vivienda ante las necesidades actuales de la población y las situaciones de emergencia social, hacen que se tengan que adoptar una serie de medidas urgentes que permitan dar respuesta a las necesidades que en este momento tiene la población.

De acuerdo con esta necesidad, la presente ley recoge una serie de medidas en los ámbitos de lo sanitario, lo social, la vivienda que tratan de dar respuesta a las necesidades urgentes que en este momento tiene la sociedad actual y así contribuir a la erradicación de la desigualdad y aumentar la justicia social.

II

Cualquiera de los indicadores universalmente aceptados, nos indican que existen más personas que no disponen de los recursos materiales suficientes para atender sus necesidades básicas, lo que les impide vivir la vida con un mínimo de dignidad. En esta acepción de la pobreza se puede afirmar que las cifras de personas en esta situación han aumentado en Extremadura.

Pero además, los indicadores nos hablan de un aumento de personas que se encuentran en claro riesgo de exclusión social. Así el concepto de exclusión social nos permite a los poderes públicos avanzar en el concepto de pobreza y no circunscribirlo a un mero concepto economicista. La exclusión social es un concepto dinámico y variable que tiene un origen multifactorial y donde además de la situación económica, se contemplan aspectos como las relaciones sociales, la situación laboral y el acceso a los recursos energéticos entre otros.

En cuanto a la situación laboral, las cifras de desempleo, la disminución de la cobertura a los desempleados, la precariedad en el empleo y los salarios de los empleados son factores en clara relación con las cifras de exclusión social.

La profundidad, la crudeza y la duración, así como los mecanismos políticos para salir de la crisis económica nos han llevado a mayores cifras de personas en situación de pobreza económica.

Los recortes sanitarios que se han producido al amparo del Real Decreto Ley 16/2012 ha dejado a una parte de la población desprotegida. Y precisamente a la parte de la población más vulnerable a las situaciones de exclusión social y con necesidades de atención para prevenir enfermedades en el ámbito de la salud individual y colectiva.

Y es necesario citar otro de los factores que incide de forma clara en las situaciones de exclusión social que es el acceso a la vivienda y en unas condiciones dignas. Las situaciones de emergencia social y las necesidades de vivienda han aumentado de forma importante, tanto que los mecanismos de acceso de los que nos habíamos dotado, hoy no responden a la necesidad de la población.

En Extremadura se ha producido un claro incremento del número de personas en hogares con riesgo de pobreza y exclusión social, tanto que en 2014 las cifras eran de 437.535 extremeños, frente a 399.372 solamente cuatro años atrás. Lo que hace que casi 40 hogares de cada 100 se encuentran en situación de riesgo de pobreza y exclusión social, lo que representa un 39,8% de los hogares extremeños, siendo este dato superior en 10,6 puntos al del conjunto del Estado. Esto mismo lo atestiguan los indicadores de privación material severa, el índice de baja intensidad en el trabajo en el hogar o las cifras de desempleo. Indicadores, donde Extremadura se sitúa entre las de mayores cifras en cuanto a los mismos en el conjunto de las comunidades autónomas.

Mención especial requieren los datos en cuanto a pobreza infantil donde datos de diferentes informes y estudios sitúan a nuestro país, como uno de los que mayores cifras de niños y niñas en riesgo de pobreza dentro de los de nuestro entorno, concretamente el 30,5 % de los niños y niñas de nuestro país vive en riesgo de pobreza infantil. Además, Extremadura se situaría como la Comunidad Autónoma con mayor tasa de riesgo de pobreza infantil, siendo en el informe de UNICEF del 46%.

Los datos anteriormente expuestos reflejan una situación en la que los poderes públicos deben articular soluciones para dar respuesta a las situaciones de urgencia social en la que se encuentra la población.

III

El derecho a la protección de la salud reconocido en el artículo 43 de la Constitución Española, impone a los poderes públicos el deber de organizar y tutelar la salud pública a través de las medidas preventivas y de las prestaciones y servicios necesarios.

El modelo español de sistema nacional de salud que garantiza la protección de la salud se sustenta en la financiación pública, la universalidad y la gratuidad de los servicios sanitarios. Estos principios quedan reflejados en la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de Cohesión y Calidad del Sistema Nacional de Salud (SNS).

El Real Decreto Ley 16/2012, de 20 de abril, que modificó la Ley 16/2003, de 28 de mayo, establece que el Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS) y el Instituto Social

de la Marina (ISM) son los competentes para controlar la condición de asegurado o de beneficiario del SNS.

Por otro lado, el Real Decreto Ley 16/2012, de 20 de abril, añade un tercer artículo, asistencia sanitaria en situaciones especiales, a la Ley 16/2003, de 28 de mayo, que establece que los extranjeros no registrados y no autorizados como residentes en España recibirán asistencia pública en caso de embarazo, parto y postparto y en caso de menores de 18 años, con la misma extensión que la que tienen reconocida las personas que ostentan la condición de aseguradas.

Por otra parte, de acuerdo con la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, las prestaciones sanitarias de salud pública en el sistema nacional de salud incluyen acciones preventivas, asistenciales, de seguimiento y control de situaciones dirigidas a preservar la salud pública de la población, así como evitar los riesgos asociados a situaciones de alerta y emergencia sanitaria. Las competencias y actuaciones en materia de salud pública corresponden a las comunidades autónomas, quienes las ejercen independientemente del dispositivo de asistencia sanitaria y que se dirigen a toda la población sin distinción de su acceso al sistema sanitario asistencial.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los principios rectores de la actuación del sistema extremeño de salud se recogen en la Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura, en su artículo 3.

Desarrollando los principios de dicha ley, se regula la universalización de la atención sanitaria garantizando la igualdad efectiva en las condiciones de acceso a los servicios y actuaciones sanitarias de los extranjeros en la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante el Decreto 31/2004, de 23 de marzo, por el que se regula la protección sanitaria a los extranjeros en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se crea la Tarjeta para la Atención Sanitaria en el Sistema Sanitario Público de Extremadura.

La aplicación en la Comunidad Autónoma de Extremadura del Real Decreto Ley 16/2012, de 20 de abril, dejó sin cobertura de acceso reglado al Servicio Extremeño de Salud a los extranjeros que anteriormente disponían legalmente de tarjeta sanitaria del SNS de acuerdo con el Real Decreto 1088/1989, de 8 de septiembre, la normativa básica de la Seguridad Social y la propia Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura y Decreto 31/2004, de 23 de marzo, por el que se regula la protección sanitaria a los extranjeros en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se crea la Tarjeta para la Atención Sanitaria en el Sistema Sanitario Público de Extremadura.

La limitación de cobertura a la garantía de acceso en caso de urgencias y a la inclusión de determinados procedimientos de salud pública, así como la indefinición en los conceptos de gratuidad de la asistencia prestada, ha generado de hecho una situación contraria a lo establecido como principios rectores en la propia Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura.

Por otra parte, la eficacia y eficiencia de la acción asistencial, de promoción de la salud y de defensa de la salud pública del sistema extremeño de salud se ha visto comprometida por la presencia de un importante colectivo no incluido de forma sistemática y reglada en los procedimientos generales habilitados para estos fines.

Por todo ello, y ante la necesidad de paliar urgentemente la situación actual, en coherencia con el principio rector de universalidad de acceso a la asistencia sanitaria recogido en la Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura, es necesario establecer las condiciones de acceso al sistema extremeño de salud, del citado colectivo actualmente excluido, manteniendo los principios de equidad, garantía de acceso, sostenibilidad económica, eficiencia en la prestación de servicios sanitarios y defensa de la sanidad pública.

IV

Incorpora esta ley modificaciones a la Ley 9/2014, de 1 de octubre, por la que se regula la Renta Básica Extremeña de Inserción, que inciden en el procedimiento para la concesión de la Renta Básica Extremeña de Inserción, mediante la supresión de los plazos de convocatoria hasta ahora previstos e introduciendo cambios que permitan agilizar la tramitación administrativa y la gestión económica inherente al reconocimiento del derecho y hacer efectivo con mayor celeridad el cobro de la Renta Básica de Inserción.

Asimismo, se incorporan modificaciones para dar respuesta a la demanda ciudadana planteada ante aquellos casos en los que el derecho a la prestación económica se pueda ver afectado debido a cambios en la unidad familiar de convivencia, mediante la incorporación de un procedimiento de subrogación en el derecho a la prestación.

V

En nuestra región, al margen de otros recursos precedentes de lucha contra los procesos de riesgo o de exclusión social, la entrada en vigor de la Ley 3/2013, de 21 de mayo, reguladora de la Renta Básica Extremeña de Inserción, supuso un nuevo hito normativo para el logro de la real y efectiva igualdad de los colectivos más deprimidos, reconociéndose a esta prestación la naturaleza de derecho subjetivo, esto es, se instituye un verdadero derecho de la ciudadanía a tener cubiertas sus necesidades básicas y a su inserción social y laboral.

No obstante, los nuevos perfiles de pobreza y la reducción de los recursos económicos de las familias, especialmente de aquellas afectadas por la lacra del desempleo, hacen necesario ampliar las acciones aplicables a estas situaciones para que sean atendidas adecuadamente por los poderes públicos, de modo que se garantice real y efectivamente el acceso de todos los ciudadanos a los bienes y servicios básicos.

De otra parte, la Ley 14/2015, de 9 de abril, de Servicios Sociales de Extremadura, como señala en su Exposición de Motivos, instaura un nuevo marco legislativo con la declaración del derecho a los servicios sociales como un derecho subjetivo y universal de los ciudadanos. El Sistema Público de Servicios Sociales de Extremadura comprende el conjunto de servicios, prestaciones y actuaciones de titularidad pública que aseguren el derecho a la atención de las necesidades personales y sociales en el marco de la justicia social, teniendo por finalidad, entre otras, garantizar a toda persona la cobertura de sus necesidades personales básicas.

En este sentido, como servicio más próximo al ciudadano en la detección de sus necesidades, se hace imprescindible la contribución de los Servicios Sociales de Extremadura a fin de garantizar una atención personal e integral de forma coordinada con los demás poderes públicos, de modo que los ciudadanos obtengan una respuesta eficaz a la situación de urgencia social en que puedan verse inmersos.

Así, junto a la Renta Básica Extremeña de Inserción y otras medidas transversales adoptadas por los poderes públicos regionales, como herramienta para dar respuesta inmediata a las urgencias sociales puntuales detectadas, las ayudas extraordinarias de apoyo social para contingencias vienen ahora a complementar y reforzar las políticas de acción social en Extremadura, a fin de paliar o superar las situaciones de emergencia social sobrevenidas en que puedan encontrarse sus ciudadanos.

VI

El problema de la pobreza energética está aumentando en los últimos años debido a la duración de la crisis económica, lo que ha conllevado un empeoramiento de la economía familiar agravado por la subida y por el encarecimiento de los recibos de la luz, el agua y el gas.

Desde 2007, la factura eléctrica se ha disparado en España un 63%, mientras que la renta media de los hogares se ha reducido un 8,5%, según las cifras del Instituto Nacional de Estadística. La tasa de pobreza energética ha pasado del 5,9% en 2008 al 10% en 2010, y se estima que actualmente ronde el 15%. Esta circunstancia genera consecuencias en la salud de las familias menos favorecidas, afectando especialmente a sus miembros más vulnerables: ancianos, niños y adolescentes.

El gasto más importante, la calefacción, supone ya el 42% del total de la factura de energía, haciendo gastar a las familias por encima de sus posibilidades. En el contexto extremeño la incidencia es mayor por el estado general de los inmuebles, ya que un 40% de ellos padecen patologías (humedades, goteras, podredumbres) que incrementan ese gasto de calefacción. Y hay, por lo menos, un 10% de familias cuyos recursos le impiden alcanzar una temperatura media de 18 grados, mínimo considerado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) para alcanzar las necesarias condiciones de salubridad.

Extremadura es la tercera región del país con un mayor porcentaje de hogares que llegan a fin de mes con mucha dificultad, con una tasa de un 20,9%, además, según el INE, en cuanto a las tasas de riesgo de pobreza, las tasas más elevadas del país se dan en Extremadura, donde se encuentran también los ingresos medios más bajos del país.

Son más de 27.000 familias extremeñas las que pueden pasar frío en invierno debido al mal acondicionamiento de las viviendas y a los problemas para abonar las facturas, y es por ello que la Junta de Extremadura no puede pasar por alto esta grave circunstancia, debiendo adoptar medidas para garantizar a las personas sin recursos o más necesitadas el suministro energético básico de su vivienda habitual.

VII

Es necesario, además adoptar medidas urgentes para dar respuesta al derecho a la vivienda que tienen los ciudadanos y ciudadanas extremeños, modificando los criterios de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que estableció como sistema de adjudicación el realizado mediante sorteo entre las personas necesitadas de este tipo de viviendas.

La experiencia acumulada a lo largo de estos años demuestra que es necesario un cambio de este sistema de adjudicación por otro que sea más justo y que valore de una forma más racional la realidad social de las personas que solicitan estas viviendas de promoción pública.

Para ello se implanta como sistema general de adjudicación el denominado como concurso de valoración.

Por otra parte, se establece una nueva regulación de los supuestos de ocupación ilegal de vivienda de promoción pública, con el fin no de amparar o legitimar dichas situaciones, sino de posibilitar una actuación anticipada de la administración para resolver situaciones urgentes y reales de necesidad de vivienda y, al mismo tiempo ofrecer una segunda oportunidad a familias que por determinadas circunstancias se han visto abocadas a este tipo de ocupaciones ilegales, ofreciéndoles la posibilidad de participar en procedimientos de adjudicación de vivienda de promoción pública.

Asimismo, se amplía por otros dos años más la duración máxima de las minoraciones del 100% de la renta de los contratos para aquellas unidades familiares cuyos ingresos se hayan visto reducidos por los actos de la crisis económica de forma considerable, al no solo persistir en la actualidad la situación de necesidad que motivó dicha medida, sino además por el recrudecimiento de aquella por su prolongación en el tiempo.

En línea con lo anterior, en el ámbito de la vivienda se contempla la articulación de una línea de ayuda, en régimen de concesión directa, para familias afectadas por ejecuciones hipotecarias y que por este motivo tengan derecho a acceder a una vivienda de promoción pública, a fin de que puedan hacer frente al pago de la renta del alquiler de una vivienda en el mercado libre hasta que se resuelve y se hace efectiva la entrega de una vivienda de promoción pública.

Finalmente, a fin de impulsar y coordinar medidas de intermediación tendentes a la solución de conflictos sobre ejecuciones hipotecarias o sobreendeudamiento en las familias, para dar solución a los conflictos surgidos entre las entidades bancarias y los deudores de préstamos con garantías hipotecarias se introduce una modificación de la Ley 1/2008, de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura al objeto de incorporar el asesoramiento y la mediación e intermediación hipotecaria a los fines del Instituto de Consumo de Extremadura.

VIII

Por ello, y ante la necesidad de adoptar medidas urgentes que vengán a solucionar las necesidades de la población para disminuir la exclusión social de los ciudadanos extremeños, y en el marco de las competencias exclusivas que el Estatuto de Autonomía de Extremadura atribuye a esta Comunidad Autónoma en materia de sanidad y salud pública, participación en la planificación y coordinación general de la sanidad (artículo 9.1.24), en materia de acción social (artículo 9.1.27), en materia de vivienda (artículo 9.1.31) y en materia de consumo (artículo 9.1.18), se adoptan estas medidas a través de esta ley.

Dado que los actuales mecanismos de intervención sobre los factores de riesgo y exclusión no han alcanzado los objetivos esperables, sino que lejos de salvar una situación extrema han colocado a Extremadura en una situación de urgencia histórica con indicadores por encima del resto de la nación y dado que los convencionales procedimientos de tramitación legislativa no van permitir revertir la situación con la celeridad que precisa una situación de emergencia social, es por lo que se considera justificada la utilización de esta norma como el mecanismo más efectivo para solucionar la situación fáctica habilitante, pues el Decreto-Ley 1/2016, de 10 de mayo, aglutina una serie de medidas que tienen por objeto intervenir sobre los factores de riesgo y exclusión en los ámbitos de la protección sanitaria, la renta básica, la vivienda y la garantía de suministro eléctrico y de agua con el fin de erradicar las desigualdades sociales y de aumentar la cohesión y la justicia social en Extremadura. La efectividad de la respuesta normativa propuesta por el Decreto-Ley 1/2016, de 10 de mayo, no puede demorarse durante el tiempo necesario para permitir su tramitación por el procedimiento legislativo ordinario precisamente por la necesidad de inmediatez de las medidas propuestas. Por todo ello, es por lo que se utiliza una legislación de urgencia, atendiendo al artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, por el que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, la Junta de Extremadura puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de decreto-ley, en el que sean contempladas medidas transversales que atiendan todos y cada uno de los indicadores que intervienen en el proceso de exclusión y que facilite de nuevo la cohesión y justicia social en Extremadura.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto establecer un conjunto de medidas extraordinarias destinadas a atender las necesidades básicas de personas, familias y colectivos susceptibles de especial protección y fomentar la inclusión social de las personas con necesidades crecientes de carácter social en segmentos de la población especialmente vulnerables.

Artículo 2. *Acciones y medidas.*

Las acciones y medidas previstas en la presente ley se articulan mediante:

- a) **(Anulado).**
- b) Adaptación del procedimiento de acceso al derecho a la Renta Básica de Inserción de Extremadura a las necesidades sociales actuales.
- c) Puesta en marcha de medidas excepcionales destinadas a cubrir situaciones de emergencia social.
- d) Medidas para asegurar el acceso a unos mínimos vitales de luz, agua y gas a las personas vulnerables.
- e) Medidas tendentes a aumentar la justicia social en el acceso a la vivienda y a paliar las consecuencias de una crisis económica con la duración y profundidad de la actual.

Artículo 2.bis. *Procedimiento de Emergencia Ciudadana.*

1. Se entiende como Procedimiento de Emergencia Ciudadana aquellos procedimientos gestionados por la Administración de la Junta de Extremadura destinados a garantizar a las personas los recursos económicos y sociales mínimos para la convivencia en condiciones de dignidad e igualdad, estableciendo un conjunto de medidas de destinadas a dotar de recursos suficientes para la más *óptima* gestión y tramitación de dichos procedimientos.

2. Se definen como procedimientos administrativos de emergencia ciudadana la gestión de las siguientes prestaciones o ayudas o aquellas que en el futuro se creen con el mismo o similar objeto:

- Renta Básica Extremeña de Inserción.
- Ayudas extraordinarias de apoyo social para contingencias.

- Garantía de suministros vitales.
- Ayudas al alquiler para familias afectadas por ejecuciones hipotecarias.

3. Las personas titulares de las Consejerías garantizarán la provisión de medios materiales, de personal y económicos suficientes para el cumplimiento en los procedimientos declarados de emergencia ciudadana de los plazos previstos en esta ley.

4. Durante el ejercicio presupuestario no podrá realizarse modificación alguna que suponga una reducción de los importes consignados en los créditos que figuren en los estados de gastos de la Junta de Extremadura destinados a la financiación de los gastos vinculados a los procedimientos de emergencia ciudadana.

5. La Dirección General con competencia en materia de tesorería, a la que corresponde la función de Ordenador General de Pagos según lo establecido en el artículo 93.2 de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, priorizará la ejecución de los pagos de la Tesorería de la Comunidad Autónoma de Extremadura derivados de los procedimientos de emergencia ciudadana, conforme a las disponibilidades líquidas efectivas o previstas de la Tesorería.

TÍTULO II

Universalización de la atención sanitaria en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura

[...]

TÍTULO III

Medidas para el fomento de la inclusión social

[...]

TÍTULO IV

Contingencias

Artículo 12. *Ayudas extraordinarias de apoyo social para contingencias.*

1. Se establece la ayuda extraordinaria de apoyo social a otorgar a las personas residentes en Extremadura que por situaciones extraordinarias no puedan hacer frente, por sí mismas o mediante los recursos sociales o institucionales disponibles en el entorno, a determinados gastos considerados básicos, requiriendo atención en un breve plazo de tiempo con el fin de prevenir, evitar o paliar procesos de exclusión social y garantizar de manera temporal la cobertura de las necesidades personales básicas de subsistencia.

Atendiendo a la naturaleza y finalidad de esta ayuda, se excluye del ámbito de aplicación de la normativa en materia de subvenciones. Asimismo, no podrá ser objeto de cesión, embargo o retención, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación procesal del Estado.

2. Esta ayuda no tendrá carácter periódico o indefinido, limitándose a cubrir mediante un pago único las necesidades, puntuales e inusuales, originadas por contingencias extraordinarias que afecten a los destinatarios, debiendo destinarse al objeto para el que se ha concedido.

3. A los efectos de estas ayudas, tendrán la consideración de gastos básicos, cuya cuantía máxima se determinará reglamentariamente, los siguientes:

a) Gastos de alojamiento para mantener el derecho de uso de la vivienda habitual en régimen de alquiler y gastos derivados de intereses y de amortización de préstamos con garantía hipotecaria contraídos por la adquisición de la vivienda habitual de la unidad familiar, salvo las viviendas de promoción pública.

b) Gastos de alojamiento temporal con el fin de acceder a una nueva vivienda o alojamiento, siempre que esta necesidad obedezca al desalojo de su anterior vivienda habitual por impago o por deterioro grave que imposibilite su habitabilidad, por motivos de

salubridad, higiene o por una situación sobrevenida que se produzca en el hogar como inundaciones, incendios, violencia de género u otros de similar naturaleza.

c) Gastos necesarios en instalaciones o equipamiento básico (mobiliario y electrodomésticos de primera necesidad) de la vivienda habitual o aquellos otros útiles de primera necesidad que se determinen reglamentariamente.

d) Gastos referidos a las necesidades primarias, en concreto, los derivados de la alimentación básica o especializada, del aseo, del calzado y del vestido.

e) Gastos necesarios de asistencia sanitaria o sociosanitaria no cubiertos por el Sistema Público, prescritos por el facultativo o técnico especialista competente, incluyendo en este apartado los derivados de gasto farmacéutico, desplazamientos para recibir tratamiento, prótesis auditivas, gafas, material ortoprotésico y tratamientos dentales no estéticos.

f) Otros gastos destinados a atender una carencia crítica, de carácter excepcional, ocasionados por una situación social, asistencial o humanitaria que, de manera motivada y previo informe de los profesionales de los Servicios Sociales de Atención Social Básica, requiera de una intervención urgente e inmediata justificada en la ausencia de recursos propios, familiares o institucionales públicos o privados, que puedan permitir afrontar y paliar esa situación de emergencia.

g) Otros gastos que pudieran contemplarse reglamentariamente.

h) Gastos de endeudamiento previo originados por cualquiera de los conceptos previstos en los apartados anteriores.

4. Podrán ser beneficiarias de las ayudas extraordinarias de apoyo social para contingencias las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Ser mayores de edad o que, aun siendo menores de dicha edad, sean huérfanas absolutas o estén emancipadas, por matrimonio o por concesión judicial o de quienes ejerzan la patria potestad.

b) Estar empadronadas y residir legal y efectivamente en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura con una antigüedad de al menos seis meses.

El requisito de antigüedad no será exigible a los emigrantes extremeños retornados, a los transeúntes, a los extranjeros refugiados o con solicitud de asilo en trámite, así como a los que tengan autorizada su estancia por razones humanitarias o, excepcionalmente, cuando la situación de emergencia comprometa gravemente la subsistencia del mismo o de su unidad familiar y así se haya acreditado en el informe motivado emitido por el Servicio Social de Atención Social Básica.

c) Pertenecer a una unidad familiar en la que se carezca de rentas o ingresos suficientes en los términos que reglamentariamente se establezcan.

d) Que se haya producido una contingencia extraordinaria que requiera de una acción inmediata e inaplazable que no pueda ser acometida por medios propios de la unidad familiar ni por otros recursos sociales o institucionales existentes en el entorno y así conste en el informe de los Servicios Sociales de Atención Social Básica del municipio de residencia del solicitante.

e) No haber recibido la unidad familiar ayudas públicas que cubran la totalidad de los gastos para los que se solicita la ayuda extraordinaria de apoyo social para contingencias.

5. No podrán ser beneficiarios de estas ayudas quienes:

a) No hayan justificado una ayuda extraordinaria de apoyo social para contingencias que se hubiera concedido al solicitante o a cualquiera de los restantes miembros de la unidad familiar, y no hayan transcurrido dos años desde la resolución de concesión de la ayuda que no ha sido justificada.

b) Residan en centros que pertenezcan a instituciones o entidades que estén obligadas a atender las necesidades básicas de subsistencia de sus residentes o estén ingresados con carácter permanente en un centro residencial o de carácter social, sanitario, socio sanitario, ya sea público, concertado o privado, para la cobertura de las necesidades que tengan cubiertas en los mismos. No obstante, podrá concederse la ayuda para sufragar los gastos de alquiler de vivienda habitual, siempre que se destine a iniciar una vida independiente de los citados centros o recursos residenciales.

6. A los efectos de esta ayuda, se considera unidad familiar la integrada por la persona solicitante y quienes residan de manera efectiva con ella en el mismo domicilio, ya sea por unión matrimonial o pareja de hecho, por parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, así como por adopción, tutela o acogimiento familiar constituidos por resolución judicial o administrativa.

Se consideran parejas de hecho las inscritas debidamente en el Registro de Parejas de Hecho, así como aquellas parejas que conviven de manera libre, pública y notoria en una relación de afectividad análoga a la conyugal.

7. El procedimiento para el reconocimiento de esta prestación económica se iniciará mediante solicitud de la persona interesada, correspondiendo la instrucción y resolución al órgano competente de la entidad local de residencia de la persona solicitante, de conformidad con las competencias que la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma de Extremadura atribuye a los municipios en materia de información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 13. *Situaciones excepcionales.*

1. Se establecerá un procedimiento especial que incluya un informe social estimatorio en el caso de que el ciudadano con residencia efectiva en la Comunidad Autónoma de Extremadura no pueda acreditar su empadronamiento o cuando justifique la dificultad para la obtención de los documentos requeridos y, en general, cuando se deban extender las condiciones de acceso establecidas en esta ley a aquellos ciudadanos sin distinción de origen, procedencia y circunstancias de la residencia efectiva según lo establecido para cada caso en el desarrollo de la presente ley.

2. Con el objeto de garantizar la continuidad de los tratamientos farmacológicos prescritos o cuando así esté indicado por motivos de salud pública, se establecerán ayudas de carácter social a ciudadanos especialmente desfavorecidos, en el marco de las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

TÍTULO V

Mínimos vitales

Artículo 14. *Garantía de suministros mínimos vitales.*

1. La Junta de Extremadura garantiza el derecho subjetivo a los suministros de mínimos vitales, entendidos como el derecho a tener cubierto, al menos, el suministro de 100 litros de agua potable al día y 6 kilowatios hora al día de consumo eléctrico, así como el restablecimiento o incorporación de los consiguientes contadores de luz y agua en las viviendas de promoción pública y protección oficial, garantizando además de las medidas contra la pobreza energética, las condiciones de habitabilidad de las viviendas objeto de las políticas públicas.

2. Podrán acceder al derecho a los suministros de mínimos vitales las personas que estén empadronadas y residan legal y efectivamente en Extremadura y cumplan los siguientes requisitos:

a) Ser mayores de edad o que, aun siendo menores de dicha edad, sean huérfanas absolutas o estén emancipadas, por matrimonio o por concesión judicial o de quienes ejerzan la patria potestad.

b) Haber residido en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura con una antigüedad de al menos seis meses. Este requisito de antigüedad no será exigible a los emigrantes extremeños retornados, a los transeúntes, ni a los extranjeros refugiados o con solicitud de asilo en trámite, así como los que tengan autorizada su estancia por razones humanitarias o, excepcionalmente, cuando la situación de emergencia comprometa gravemente la subsistencia del mismo o de su unidad de convivencia y así se haya acreditado en el informe motivado emitido por el Servicio Social de Atención Social Básica.

c) Carecer de rentas o ingresos suficientes, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

d) No haber recibido ningún miembro de la unidad de convivencia ayudas públicas o privadas para el pago de los mismos conceptos, períodos e importes facturados objeto de suministro.

3. A los efectos de esta norma, se considera beneficiarios de la ayuda a todos los miembros de la unidad de convivencia. No obstante lo anterior, solo podrá ser reconocida en favor de uno de los miembros de la misma.

4. No podrán acceder a este derecho quienes residan en centros que pertenezcan a instituciones o entidades que estén obligadas a atender las necesidades básicas de subsistencia de sus residentes o estén ingresados con carácter permanente en un centro residencial o de carácter social, sanitario, socio sanitario, ya sea público, concertado o privado, para la cobertura de las necesidades que tengan cubiertas en los mismos. No obstante, podrá concederse la ayuda para sufragar los gastos de alquiler de vivienda habitual, siempre que la ayuda se destine a iniciar una vida independiente de los citados centros o recursos residenciales.

Asimismo, también podrán establecerse otros supuestos de exclusión en las normas de desarrollo del presente título.

5. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para reconocer el derecho a los suministros de mínimos vitales.

6. Para hacer efectivo el derecho a los suministros de mínimos vitales una vez reconocido, la Junta de Extremadura suscribirá convenios con las empresas y entidades suministradoras de estos servicios, para el pago directo de los mismos. No obstante, reglamentariamente podrán establecerse bien otras fórmulas de pago bien otras formas de intervención a través de otras Administraciones Públicas.

7. Las asignaciones presupuestarias que en cada ejercicio económico se destinen a las ayudas extraordinarias de apoyo social para contingencias tendrán el carácter de crédito ampliable, de modo que se garantice la cobertura económica de este derecho a todos los solicitantes que reúnan los requisitos establecidos en esta ley.

TÍTULO VI

Medidas de acceso a las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de mediación e intermediación hipotecaria

Artículo 15. *Sistemas de adjudicación de viviendas.*

1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley el sistema general de adjudicación de las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura recogido en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de Extremadura, será el sistema de concurso por valoración, con independencia de la zona en que se promueva la vivienda y el número de solicitudes presentadas y admitidas, sin que puedan ser adjudicadas por sorteo.

2. Excepcionalmente, se mantendrá el sistema de adjudicaciones directas en los supuestos y con las condiciones establecidas tanto en el citado Decreto 115/2006, de 27 de junio, así como en otras normas reglamentarias.

Artículo 16. *Ocupaciones ilegales de viviendas.*

Podrán participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública contemplados en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, que regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin que constituya causa de exclusión de los mismos, aquellas personas que se encuentren ocupando ilegalmente una vivienda de promoción pública cuando previamente, con una antelación de al menos tres meses a la ocupación ilegal, hubiesen comunicado y acreditado ante el órgano competente en materia de vivienda la necesidad urgente de vivienda. En tal caso, de resultar adjudicatario de una vivienda de promoción

pública dicha adjudicación quedará condicionada a la devolución de la posesión de la vivienda ocupada ilegalmente a la Junta de Extremadura.

Asimismo, podrán participar quienes en algún momento anterior a la apertura del procedimiento de adjudicación hayan ocupado de manera ilegal alguna vivienda de promoción pública, y no continúen ocupándola al momento de apertura del procedimiento de adjudicación.

El estado de necesidad será valorado junto con la situación de exclusión social y la carencia de vivienda a efectos de plazos, prerrogativas administrativas y procedimiento de adjudicación.

Artículo 17. *Minoraciones de renta del 100% por alteración significativa de ingresos.*

1. Los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler a los que, por haberseles producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar, acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 9 del Anexo I del Decreto 115/2006, de 27 de junio, que regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de Extremadura, podrán solicitar la minoración de la renta durante un período inicial de dos años, prorrogable por otros dos hasta agotar el máximo de cuatro años de minoración, cuando el importe de la misma suponga un esfuerzo económico superior al 10 por ciento de sus ingresos.

2. A los efectos de esta medida se entiende que se ha producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar cuando el esfuerzo que represente el pago del importe del alquiler, sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por 1,5.

3. Se entenderá por unidad familiar a estos efectos, la compuesta por el titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

4. Para la concesión de la prórroga mencionada, será necesario que la misma sea solicitada por el interesado tres meses antes de su agotamiento y deberá cumplir al momento de dicha solicitud, así como en el momento de dictar la resolución por el órgano competente, los requisitos exigidos para su reconocimiento inicial, a excepción del exigido en la letra a) del apartado 9 del Anexo I del Decreto 115/2006, de 27 de junio.

5. La solicitud inicial, o la prórroga en su caso, se formalizará mediante el modelo oficial aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, incorporado como al referido Decreto 115/2006, de 27 de junio.

6. Esta prórroga será de aplicación a todas las minoraciones del 100% que se reconozcan a partir de la entrada en vigor de la presente ley, así como a las reconocidas con anterioridad a la misma.

7. No obstante, para las minoraciones reconocidas del 100% de la renta cuyo plazo máximo inicial de dos años haya vencido al momento de la entrada en vigor de la presente norma, el interesado dispondrá de tres meses desde dicha fecha para solicitar la prórroga de dos años prevista en esta ley.

8. Asimismo, los beneficiarios de minoraciones del 100% reconocidas antes de la entrada en vigor de la presente norma que a dicha fecha hayan agotado el primer año de minoración, no quedarán exceptuados de cumplir con el requisito exigido en la letra a) del apartado 9 del Anexo I del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura para que se le reconozca la prórroga de dicha minoración.

Artículo 17 bis. *Ayudas para familias afectadas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias.*

1. En régimen de concesión directa se articulará una línea de ayudas para familias afectas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias que puedan acceder a una vivienda de promoción pública mediante adjudicación directa por cumplir los requisitos contemplados en el Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que las posibilite hacer frente al pago del alquiler de una vivienda en el

mercado libre hasta que se resuelve la adjudicación y entrega de una vivienda de promoción pública, tal y como refiere el artículo 18 de la citada ley.

2. La Junta de Extremadura preverá en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura una cuantía destinada a tal efecto que será creciente y nunca inferior a un millón de euros, adaptado a los estudios de exclusión social y pobreza.

Artículo 18. *Ayudas al alquiler para familias afectadas por ejecuciones hipotecarias.*

En régimen de concesión directa se articulará una línea de ayudas para familias afectadas por ejecuciones hipotecarias que puedan acceder a una vivienda de promoción pública mediante adjudicación directa por cumplir los requisitos contemplados en el Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que les posibilite hacer frente al pago del alquiler de una vivienda en el mercado libre hasta que se resuelve la adjudicación y entrega de una vivienda de promoción pública.

Artículo 19. *Modificación de la Ley 1/2008, de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura.*

Se modifica el artículo 6 de la Ley 1/2008, de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«Artículo 6. *Fines.*

1. El Instituto de Consumo de Extremadura ejercerá las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de consumo, sin perjuicio de las competencias que la legislación sectorial atribuya a otros órganos.

2. En particular, tendrá como fines esenciales:

a) La propuesta de planificación de las políticas de defensa y protección de los consumidores y la ejecución de las mismas.

b) La formación y la educación de los consumidores, especialmente para que éstos conozcan sus derechos.

c) La resolución de los conflictos en materia de consumo, a través de la mediación y el arbitraje.

d) Otras atribuciones de protección y defensa de los consumidores y usuarios que legal o reglamentariamente le sean atribuidas.

e) Cumplimiento y aplicación de la normativa sancionadora en materia de consumo.

f) Puesta en marcha y coordinación de las Oficinas de Información al Consumidor.

g) Gestión de las subvenciones.

h) Gestión administrativa de la Junta Arbitral de Consumo.

i) El asesoramiento y la mediación e intermediación hipotecaria.»

Disposición adicional primera. *Situaciones especiales de atención sanitaria.*

(Anulada).

Disposición adicional segunda. *Evaluación y seguimiento.*

Periódicamente, por los órganos competentes de la Administración autonómica, se realizarán controles que verifiquen el grado de cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente norma, así como la posible utilización inadecuada del acceso al Sistema Extremeño de Salud.

Con la finalidad de evaluar, proponer mejoras y controlar el cumplimiento de los objetivos de esta ley, se creará una Comisión Mixta con representación de la Consejería con competencia en cada materia, las Organizaciones Sociales más representativas en cada materia, así como de cada uno de los grupos parlamentarios con representación en la Asamblea de Extremadura. Esta Comisión se reunirá, al menos, una vez cada seis meses.

Disposición adicional tercera.

Para alcanzar la adecuada cobertura presupuestaria de la Renta Básica Extremeña de inserción, se aumentará progresivamente hasta alcanzar en dos anualidades presupuestarias una cuantía de 86 millones de euros.

Disposición adicional cuarta.

La Junta de Extremadura destinará al Programa de Mínimos Vitales una cuantía económica anual de doce millones de euros, a alcanzar progresivamente en las dos anualidades presupuestarias posteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

La dotación presupuestaria del Programa de Mínimos Vitales tendrá la consideración de crédito ampliable.

Disposición adicional quinta.

La Comunidad Autónoma de Extremadura destinará al programa de ayudas extraordinarias para el apoyo social para contingencias una cuantía económica anual no inferior a tres millones de euros, a alcanzar progresivamente en las dos anualidades presupuestarias posteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

La dotación presupuestaria de las ayudas extraordinarias para el apoyo social para contingencias tendrá la consideración de crédito ampliable.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio Renta Básica Extremeña de Inserción.*

A los procedimientos en materia de Renta Básica Extremeña de Inserción iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, les será de aplicación lo dispuesto en su artículo 11, a excepción de la modificación operada en el artículo 21.2 de la Ley 9/2014, de 1 de octubre, por la que se regula la Renta Básica Extremeña de Inserción, que solo será de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

Disposición final primera. *Habilitación normativa y desarrollo reglamentario.*

Se faculta a la Junta de Extremadura y al titular de la Consejería de Salud y Políticas Sociales para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en esta ley.

Disposición final segunda. *Modificación de disposiciones reglamentarias.*

Las modificaciones que, a partir de la entrada en vigor de esta ley, puedan realizarse respecto de normas reglamentarias que son objeto de modificación por esta ley podrán efectuarse por normas del rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 12

Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 37, de 22 de febrero de 2017
«BOE» núm. 69, de 22 de marzo de 2017
Última modificación: 31 de marzo de 2023
Referencia: BOE-A-2017-3067

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Constitución española, es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) establece que los Estados partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

La vivienda, como bien necesario, está recogida en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

El artículo 33 de nuestra Carta Magna reconoce el derecho a la propiedad privada, a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Y concluye que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Los poderes públicos, por el artículo 47 de la Constitución, están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria.

Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunidad de Extremadura viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 9.31 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, los artículos 9.1.27 y 28 del citado Estatuto atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencias exclusivas en políticas de acción e integración sociales, respectivamente. Tal y como establece el Tribunal Constitucional, «el artículo 149.1.1.^a sólo tiene por objeto garantizar la igualdad en las condiciones de ejercicio del derecho de propiedad urbana y en el cumplimiento de los deberes inherentes a la función social». No obstante, conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, «la definición de la función social de la propiedad no es algo que se derive sustancialmente de una regulación unitaria del derecho de propiedad ni es tampoco aceptable que al socaire de una ordenación uniforme de la propiedad privada, puedan anularse las competencias legislativas que las comunidades autónomas tienen sobre todas las materias en las que entren en juego la propiedad y otros derechos de contenido patrimonial».

II

Esta ley supone un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar la verdadera función social de la vivienda, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y ser garantía de su intimidad, sin que, en ningún caso, entre esas funciones de la propiedad de las viviendas se incluya con carácter primario el derecho a especular con un bien tan esencial para el desarrollo de la dignidad de las personas, de los derechos inviolables que les son inherentes y del desarrollo de su personalidad que, de conformidad con el artículo 10.1.º de la Constitución, son fundamentos del orden político y de la paz social. De modo que corresponde a los poderes públicos, y en consecuencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la promoción de las condiciones que garanticen la libertad y la igualdad de los individuos y la remoción de los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud (artículo 9.2.º de la Constitución). La ley incluye, igualmente, una excepción temporalizada a la aplicación ordinaria del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con el objetivo fundamental de asegurar el derecho a una vivienda digna, en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por procedimientos de desahucios, a fin de que puedan continuar ocupando la vivienda cuya titularidad corresponde a la Junta de Extremadura, y previamente se les adjudicó a través del correspondiente procedimiento, mediante la habilitación de medios que permitan continuar en el uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos que eviten conductas que afecten a la propia «paz social» del entorno en que la vivienda se ubica.

La razón de esta ley encuentra dos niveles de articulación: por un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos, que han conseguido que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual, lo que compele a la más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida. Por otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigida a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual.

Con este fin, se reforman y adecuan las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la comunidad autónoma, para que, desde una política de fomento, puedan lograr su mayor eficiencia.

La función social de la vivienda configura el contenido del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto,

componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. Junto a ello, la vivienda es el elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un auténtico despilfarro de recursos públicos que hoy son tan necesarios.

Los lanzamientos judiciales por causas económicas (es decir, por insolvencia sobrevenida del ciudadano), tanto de propietarios de viviendas particulares como de inquilinos de viviendas de promoción pública, así como los lanzamientos judiciales por causa ocupación ilegal en el caso de las viviendas de promoción pública, afectan a una de las necesidades más elementales de la población y a un derecho reconocido que los poderes públicos están obligados a preservar y fomentar. Todo ello en un contexto de crisis económica que dificulta soluciones satisfactorias a todas las partes afectadas.

Los poderes públicos no pueden, y no deben, intervenir en las relaciones jurídicas obligacionales más allá de asegurar la función pública de los bienes sujetos a tráfico de las personas. Y en un momento en que existe un gran colectivo ciudadano en riesgo de perder su hogar, es obligación de la Junta de Extremadura facilitar los cauces que permitan mantener a los ciudadanos en sus viviendas, aunque cambie el título jurídico por el cual pueden seguir viviendo en ellas.

Para ello se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, se orientan soluciones para que ésta se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas, incluso en los casos en los que una de las partes sea la Administración autonómica, y, en último extremo, se establecen las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

La presente ley, en el marco de las obligaciones que establece el bloque constitucional para los poderes públicos, y de entre ellos la Junta de Extremadura, procede a la regulación de la situación jurídica en que se encontrarán las viviendas de primera residencia que han sido objeto de desalojo judicial, con el único objetivo de facilitar los cauces necesarios para que los ciudadanos afectados puedan mantenerse en el uso de sus domicilios.

En particular, se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio.

III

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en los artículos 9.31, 9.1.27 y 28 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y vivienda, normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en los artículos 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución.

La Comunidad Autónoma de Extremadura dispone de un amplísimo parque de viviendas de segunda y tercera residencia a las cuales no puede afectar la presente ley, de modo que las medidas que en ella se adoptan se dirigen únicamente a aquella vivienda considerada como vivienda habitual, entendiéndose por ella la que está ocupada en razón de cualquier derecho reconocido en la ley y que suponga el domicilio habitual para sus ocupantes.

La Junta de Extremadura, en el marco de sus competencias exclusivas, asumirá la defensa de la función social de la vivienda aplicando los instrumentos jurídicos y económicos permitidos en las leyes y en la Constitución, de forma que se evite que la considerada vivienda habitual siga siendo un bien sometido a especulación.

Por otra parte, se hace uso de las facultades asociadas a las competencias contempladas en el artículo 13 del Estatuto de Autonomía, en concreto la declaración de utilidad pública o interés social a efectos expropiatorios, así como la determinación de los supuestos, causas y condiciones de ejercicio de tal potestad, la determinación de criterios

objetivos de valoración y el establecimiento de los órganos que los apliquen y fijen el justiprecio.

IV

La presente ley consta de cuatro artículos, seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y ocho disposiciones finales.

El artículo 1 se resuelve en la introducción de hasta quince modificaciones en la Ley 3/2001, de 26 de abril. El primero de los objetivos que se marca la reforma de la ley se traduce en la introducción de una clara concepción de la función social de la propiedad de las viviendas, centrada en su destino efectivo hacia su uso habitacional, como es su esencia. Se establece como objeto de la ley, precisamente, la preservación de esa función social, buscando evitar, en lo posible, conductas especial y directamente destinadas al ejercicio de un impropio derecho a la especulación respecto de las viviendas, pues no es esa ni su esencia ni su finalidad.

Sobre ese eje del reconocimiento de la función social de la propiedad de la vivienda gravita el resto de reformas operadas. De este modo, se define el concepto de vivienda habitual y de vivienda deshabitada, se articula un procedimiento orientado a la declaración de vivienda deshabitada y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas.

La diferenciación en el tratamiento jurídico que establece la presente ley entre las personas físicas y las jurídicas está amparada en una justificación objetiva y razonable, tal y como exige la doctrina constitucional para un cumplimiento real y efectivo del principio de igualdad. La efectiva realización de la función social de la vivienda no permite en ningún caso la especulación inmobiliaria. Ha sido en el seno de las corporaciones, y no en el mero patrimonio de las personas físicas, donde se han generado actuaciones que han distorsionado el mercado inmobiliario y afectado directamente al precio de la vivienda.

Precisamente, con base en esa función social de la propiedad de las viviendas, se declara como interés social la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellas personas que se encuentran en especiales circunstancias de emergencia social y de las que se encuentran incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, a efectos de poder expropiar el usufructo de aquellas viviendas durante un periodo máximo de tres años. Ello únicamente en aquellos supuestos en los que el procedimiento de desahucio se insta por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, y, lógicamente, atendiendo a circunstancias sobrevenidas y, como se advierte, orientada a personas en especial situación de vulnerabilidad. Para ello el artículo 2, respetando las competencias estatales en materia de expropiación forzosa y las normas sobre valoración del justiprecio establecidas en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, presenta la respuesta de la Comunidad Autónoma de Extremadura ante las situaciones que en la citada ley se explicitan, su posibilidad y capacidad de reacción, y ello en el ámbito de sus específicas competencias en materia de procedimiento, de vivienda y de ordenación de la propia actividad económica. Se declara también la urgencia a efectos procedimentales, pues se entiende que nada puede justificar más una rápida intervención administrativa que la defensa de un derecho tan fundamental como es el de acceso o, en este caso, permanencia en la vivienda, sede del desarrollo de otros fundamentales.

No obstante, esta medida se contempla con carácter excepcional cuando no exista otra solución para las personas desalojadas, dando siempre prioridad a las soluciones contempladas por el Estado en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; en el Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y en el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, siguiendo con ello las directrices marcadas por el Tribunal Constitucional en Sentencia de 14 de mayo de 2015.

A efectos de financiación, se modifica la ordenación hasta ahora vigente en materia de fianzas derivadas de los arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

Arrendamientos Urbanos. Se busca, en primer término, una mayor agilidad en orden a su gestión y, por otro lado, se las declara como fuente de financiación de las políticas expropiatorias arriba reseñadas.

A este respecto, cabe señalar que la Junta de Extremadura, a lo largo de los años, y desde la transferencia de las competencias en materia de vivienda, ha venido ejercitando políticas activas, ya lo sea de fomento, ya desde la óptica de la satisfacción del derecho a una vivienda digna para aquellos que resultan ser socialmente más desfavorecidos. Desde ese punto de vista, la presente ley, a través de la modificación de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda, establece una nueva ordenación del derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas, es decir, de aquellas que en sus diferentes fases de construcción, adquisición, reforma o rehabilitación, han sido objeto de actividades de fomento por haber obtenido diferentes subvenciones (que son las que en realidad las califican como tales viviendas protegidas), todo ello con el fin de evitar que subvenciones otorgadas a quien, por sus circunstancias personales o empresariales tenía derecho a ellas, acaben en manos de quienes, por esas mismas circunstancias, jamás podrían acceder a las correspondientes ayudas públicas.

El Tribunal Constitucional ha considerado de forma clara y explícita, conforme al ordenamiento jurídico constitucional, las limitaciones que para el derecho a la propiedad suponen las regulaciones autonómicas que establecen derechos de tanteo y retracto de la Administración en relación con viviendas de protección pública: «En este caso, el sometimiento del titular de viviendas protegidas a los derechos de adquisición preferente responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. La limitación coadyuva a este objetivo porque sirve a la evitación del fraude a las transacciones (el cobro de los sobrepagos en «negro») y a la generación de bolsas de vivienda protegida de titularidad pública. La limitación señalada se ampara de este modo en razones que, por lo demás, son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social (art. 9.2. CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular. Conecta igualmente con el mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), de la juventud (art. 48 CE), de la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE). Por otra parte, estos derechos de adquisición preferente, cuando se ejercen para evitar actuaciones fraudulentas, funcionan como mecanismo de control de la regularidad de las transmisiones por lo que el titular incumplidor está obligado a soportar los perjuicios consecuentes perjuicios que en modo alguno pueden reputarse sacrificios a los efectos de la indemnización prevista en el artículo 33.3. CE».

Por último, la Junta de Extremadura ha construido en el tiempo un gran parque de viviendas de promoción pública, del que es propietaria, ya lo sea por sí misma, ya a través de empresas por ella participada. Esas viviendas, al margen de la posibilidad de su venta, están ocupadas en la actualidad en régimen de alquiler por personas que han acreditado escasez de recursos económicos, y a tal circunstancia atiende el artículo 3 cuando pretende suspender temporalmente en casos tasados, los desahucios de viviendas sociales.

[...]

Artículo 2. *Expropiación forzosa del usufructo temporal de determinadas viviendas para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

(Anulado).

Artículo 3. *Suspensión temporal de los procedimientos administrativos de desahucio de viviendas de promoción pública.*

1. Los procedimientos administrativos de desahucio por impago de la renta del alquiler iniciados respecto de viviendas de promoción pública de la titularidad de la Junta de Extremadura o de sus empresas quedarán en suspenso, en cualquiera de sus fases, incluida

la ejecutiva, por un periodo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, siempre que en los cuatro años anteriores al momento a la entrada en vigor de esta ley la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas.

Se entiende que se ha producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar cuando el esfuerzo que represente el pago del importe del alquiler sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por el 1,5.

2. El plazo de suspensión de los procedimientos administrativos de desahucio podrá ser ampliado por periodos sucesivos de un año mediante acuerdo del Consejo de Gobierno. En tal caso, la alteración significativa de las circunstancias económicas mencionadas en el apartado anterior deberá haberse producido en los cuatro años anteriores a dicho acuerdo de ampliación.

Artículo 4. *Medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública.*

La consejería competente en materia de vivienda promoverá medidas tendentes a facilitar el pago de deudas atrasadas en concepto de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública, tales como aplazamientos, fraccionamientos y aminoraciones de renta, así como pagos en especie y cualesquiera otras medidas que permitan aliviar la situación de endeudamiento en que se encuentren los inquilinos de dichas viviendas protegidas.

Mediante un reglamento adoptado a iniciativa conjunta de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda se regulará el alcance de las medidas referidas en el apartado anterior, así como los requisitos exigidos y el procedimiento que deba observarse para su efectiva aplicación.

Disposición adicional primera. *Actuaciones de comprobación.*

1. El órgano directivo con competencias en materia de vivienda, a los exclusivos efectos del cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas, podrá recabar de cualquier Administración pública y tratar datos de carácter personal, sin la previa autorización de persona afectada, en aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan desocupadas, así como para la comprobación del cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la exigencia y depósito de las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento.

2. El órgano directivo con competencias en materia de vivienda creará y mantendrá, con pleno respeto a las garantías y derechos establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal, los ficheros que resulten necesarios para el ejercicio de las funciones referidas en el apartado anterior, así como los que se precisen para su adecuada gestión.

Disposición adicional segunda. *Inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura.*

El Observatorio de la Vivienda de Extremadura realizará un inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura y deberá remitir copia actualizada, con carácter anual, a la Asamblea de Extremadura.

El inventario de bienes del parque público de vivienda de la Junta de Extremadura contendrá todas las viviendas de promoción pública, así como las que adquiera por cualquier título y cuya finalidad sea atender a las necesidades de vivienda de las personas que cumplan con los requisitos fijados reglamentariamente, por municipios, con indicación de la ocupación y estado de las viviendas.

Disposición adicional tercera. *Exención de reintegro de ayudas en supuestos de dación en pago.*

A los beneficiarios de ayudas autonómicas para la adquisición de viviendas protegidas no se les exigirá el reintegro de las ayudas recibidas cuando la vivienda protegida sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

La previsión contenida en esta disposición adicional no implicará la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a ésta.

Disposición adicional cuarta. *Deudas y cargas sobre la vivienda habitual.*

La Junta de Extremadura, a través de la consejería que detente las competencias en vivienda, renunciará a los derechos de tanteo y retracto en las viviendas de protección oficial, expidiendo al solicitante un certificado que acredite que el inmueble se encuentra libre de dicha carga por el deudor para proceder a la dación en pago si el inmueble constituye su vivienda habitual.

Disposición adicional quinta. *Tipo de gravamen reducido del impuesto sobre las transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para las escrituras públicas que documenten reestructuraciones hipotecarias sobre vivienda habitual según lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas.*

(Derogada).

Disposición adicional sexta. *Medidas para el sobreendeudamiento con las comunidades de vecinos, administraciones públicas y organismos.*

Los poderes públicos extremeños promoverán la suscripción de convenios extrajudiciales para la liquidación progresiva de la deuda de las comunidades de vecinos constituidas en aquellas promociones de viviendas de promoción pública en las que existan viviendas de propiedad pública, con el fin de alcanzar deuda cero.

Disposición transitoria primera. *Aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley.*

(Anulada).

Disposición transitoria segunda. *Colaboración entre la Junta de Extremadura y las administraciones locales. Tramitación ante las administraciones locales y plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado. Colaboración entre la Junta de Extremadura y las administraciones locales en un Plan de Dinamización de Barrios.*

La Junta de Extremadura y las administraciones locales establecerán mecanismos de coordinación en el intercambio de información sobre el estado del parque público de viviendas, así como los mecanismos de coordinación para abordar de manera efectiva las situaciones de riesgo habitacional, la declaración de hogar vulnerable, con el objetivo de dar cobertura a las necesidades de la población, así como a la rehabilitación de barrios y a la integración social en materia de vivienda.

Disposición transitoria tercera. *Nueva regulación en materia de vivienda.*

1. Se elaborará una nueva Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de esta ley.

2. Asimismo, la Junta de Extremadura iniciará, en el plazo de cuatro meses, la modificación del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición final primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la presente ley.

Disposición final segunda. *Ayudas de la Junta de Extremadura.*

La Junta de Extremadura desarrollará un nuevo Plan de Ayudas al Alquiler de Vivienda Libre, dotado con una cuantía destinada a tal efecto que será creciente y nunca inferior a los

cinco millones de euros, adaptado a los estudios de exclusión social y pobreza, priorizando las circunstancias de los desahucios de su vivienda habitual con medidas para incentivar el mercado de alquiler con garantía entre particulares por parte de la Junta. Se reservará hasta un 15 % de estas para jóvenes con voluntad de emanciparse del hogar familiar y hasta un 10 % de las mismas para mujeres víctimas de violencia de género, asegurando que las adjudicatarias reciben las mismas con criterios de dispersión territorial a fin de minimizar el riesgo de encuentro fortuito con sus maltratadores.

Disposición final tercera. *Canon de vivienda deshabitada.*

(Derogada)

Disposición final cuarta. *Garantías de habitabilidad.*

La Junta de Extremadura garantizará que las viviendas de promoción pública y de protección oficial en su propiedad cumplan los requisitos óptimos de habitabilidad en términos análogos a los previstos en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entregándolas con contadores de suministros individuales y actualizados con respecto a deudas previas contraídas por habitantes anteriores.

Disposición final quinta. *Bolsa de viviendas para el alquiler social.*

La Junta de Extremadura creará una bolsa de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, priorizando las circunstancias de los desahuciados de su vivienda habitual y personas y unidades en situación de riesgo de exclusión residencial, en los términos, garantías y prerrogativas previstas en la presente ley. Se reservará hasta un máximo de un 15 % de las viviendas de la citada bolsa para jóvenes con voluntad de emanciparse del hogar familiar y hasta un máximo de 10 % para mujeres víctimas de violencia de género, asegurando que las adjudicatarias reciben las mismas con criterios de dispersión territorial a fin de minimizar el riesgo de encuentro fortuito con sus maltratadores.

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 7/2016 de 21 de junio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social.*

Se introduce un artículo 17 bis a la Ley 7/2016, de 21 de junio, de Medidas Extraordinarias contra la Exclusión Social.

«**Artículo 17 bis.** *Ayudas para familias afectadas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias.*

1. En régimen de concesión directa se articulará una línea de ayudas para familias afectas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias que puedan acceder a una vivienda de promoción pública mediante adjudicación directa por cumplir los requisitos contemplados en el Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que las posibilite hacer frente al pago del alquiler de una vivienda en el mercado libre hasta que se resuelve la adjudicación y entrega de una vivienda de promoción pública, tal y como refiere el artículo 18 de la citada ley.

2. La Junta de Extremadura preverá en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura una cuantía destinada a tal efecto que será creciente y nunca inferior a un millón de euros, adaptado a los estudios de exclusión social y pobreza.»

Disposición final séptima. *Comisión de Seguimiento de la Vivienda.*

Se modificará el Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley, que recoja funciones de seguimiento de lo contenido en ella, así como la garantía de los preceptos que se determinen reglamentariamente.

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor transcurridos veinte días naturales contados a partir de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 13

Orden de 30 de junio de 2020 que aprueba las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 130, de 7 de julio de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2020-90271

Desde que se aprobara el Plan Autonómico de Vivienda 1992-1995, las distintas políticas activas de vivienda diseñadas e implantadas en Extremadura pese a su alcance eminentemente social, han servido de verdadero motor del desarrollo económico en nuestra Comunidad Autónoma.

Así, los sucesivos Planes autonómicos de vivienda y los correlativos planes estatales sobre la misma materia, han logrado hacer realidad en Extremadura el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El actual ciclo por el que atraviesa del sector de la construcción y el sector inmobiliario aconsejan profundizar en estrategias en materia de alquiler de vivienda, debido al auge experimentado en los últimos años como consecuencia de las dificultades existentes para acceder a la propiedad de las viviendas, y de intervención en viviendas usadas, mediante obras que mejoren su accesibilidad, su estado de conservación y, como no, su eficiencia energética y sostenibilidad; todo ello sin perder de vista el mercado de vivienda de nueva construcción que siempre ha tenido un espacio reservado en Extremadura debido a los evidentes factores socioeconómicos y culturales que conviven en nuestra Comunidad autónoma.

Por ello, el nuevo Plan autonómico de vivienda incorporó buena parte de las medidas recogidas en el último Plan 2013-2017, que ha conservado su vigencia hasta la anualidad 2018 gracias a la profunda modificación que experimentó en el año 2016, e introdujo al propio tiempo importantes novedades; todas las cuales coinciden con los ejes del Plan.

El Decreto 17/2019, de 12 de marzo, aprobó las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021. El mismo se publicó en el Diario Oficial de Extremadura n.º 53, de 18 de marzo.

La experiencia reciente demuestra la necesidad de priorizar la recuperación de cascos urbanos mediante estrategias de rehabilitación de edificios y viviendas, tanto mejor si se opera de forma ordenada y programada en pequeños núcleos de población, muy necesitados de la fijación de población y de la urgente reducción de los gastos de inversión y de mantenimiento derivados de un crecimiento poco sostenible de los municipios. Las bolsas de viviendas que se están generando en la periferia de algunos municipios son claro ejemplo de este desarrollo insostenible de nuestras ciudades y pueblos.

Por otro lado, el Decreto 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable, implanta las dos tipologías de viviendas que menciona en su título el propio Decreto. La experiencia evidencia

la necesidad de acomodar a la superficie máxima permitida de la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable, la intensidad de las ayudas que contemplaba el Decreto 17/2019, de 12 de marzo.

En su virtud, y debido a las exigencias de Ley 8/2019, de 5 de abril, para una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la cual dispone que las bases reguladoras serán aprobadas mediante Orden del titular de la Consejería, se acomete la presente orden, que recoge en su integridad la regulación de las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021, aprobadas por Decreto 17/2019, a excepción de lo dispuesto en los artículos 23, 27, 31 y 65, que son modificados, dentro del Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, del Programa de ayuda directa a la entrada y Programa de ayudas al promotor de vivienda protegida de nueva construcción, específicamente orientados a la promoción y adquisición de viviendas nuevas, dejando sin efecto las bases reguladoras contenidas en el Decreto 17/2019, de 12 de marzo, publicado en el Diario Oficial de Extremadura n.º 53, de 18 de marzo.

La presente norma limita el alcance del Programa de ayuda directa a la entrada y Programa de ayudas al promotor de vivienda protegida de nueva construcción y lo hace con la firme vocación de racionalizar el fomento público de la vivienda protegida de nueva construcción en Extremadura, que adopta la forma de subvención; para así poder destinar estos mismos recursos a otras estrategias más respetuosas con el urbanismo y el medio ambiente. Asimismo, la Orden procede al establecimiento de un cuadro de ayudas coherente respecto de la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable.

Estas bases reguladoras se integran en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura. La norma también incorpora los mandatos del V Plan Estratégico de igualdad entre Mujeres y Hombres de Extremadura (2017-2021).

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos 36 f) y 92.1 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y con el artículo 16 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones Comunes

Artículo 1. *Objeto.*

La presente orden tiene por objeto establecer las bases reguladoras de los programas de ayudas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021 relacionadas en el apartado 1 del artículo 3.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente orden será aplicable a todas las viviendas que radiquen en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3. *Programas de ayudas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021.*

1. El Plan de Vivienda de Extremadura comprende los programas de ayudas autonómicas que seguidamente se relacionan:

- a) Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, regulado en el Capítulo II.
- b) Programa de ayuda directa a la entrada, regulado en el Capítulo III.
- c) Programa de fomento de obras en vivienda existente, regulado en el Capítulo IV.
- d) Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE), regulado en el Capítulo V.
- e) Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas, regulado en el Capítulo VI.

f) Programa de ayuda al promotor de vivienda protegida de nueva construcción, regulado en el Capítulo VII.

2. Asimismo, forman parte del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021, aunque se regirán por su normativa específica, los siguientes programas:

a) Los programas regulados en el Decreto 1/2017, de 10 de enero, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas en materia de alquiler de viviendas.

b) Las ayudas complementarias al alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, reguladas en el Decreto 92/2018, de 19 de junio, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas complementarias al alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y se modifican el Orden 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y el Decreto 46/2017, de 12 de abril, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, prorrogado por una anualidad en virtud del Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de la presente orden, se entenderá por:

a) Presupuesto protegido: aquel que incorpora el coste total de todas las actuaciones subvencionables del programa de que se trate, desglosado por partidas, pudiendo incluir también, como gastos generales, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

En el presupuesto protegido no se podrán incluir impuestos, tasas o tributos. Se exceptúan los casos en que tratándose de viviendas unifamiliares o de viviendas ubicadas en un edificio de tipología residencial colectiva, los ingresos anuales ponderados de las personas físicas beneficiarias y, en su caso, de sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, sean iguales o inferiores a 2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

Los costes de ejecución, de emisión certificados o informes, de redacción de proyectos técnicos, de dirección de la ejecución material o facultativa o cualesquiera otros incluidos en el presupuesto protegido de la actuación, no superarán los costes medios de mercado. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios de ejecución vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura, actualizados conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

b) Residencia habitual y permanente: Aquel domicilio en que se encuentre empadronada la persona beneficiaria de las ayudas y que conste como domicilio fiscal a efectos del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, siempre y cuando pueda acreditarse su uso efectivo y habitual y no permanezca desocupado más de tres meses seguidos al año.

c) Ingresos anuales ponderados: Los ingresos anuales calculados de conformidad con el artículo 5.

d) Unidad de convivencia: Conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

e) Promotores: Los así definidos en el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que promuevan viviendas protegidas de nueva construcción o la conversión de espacios cerrados en vivienda, para destinar las viviendas a venta o arrendamiento, de acuerdo con las previsiones contenidas en la presente orden.

Asimismo, tendrán esta consideración las cooperativas de viviendas protegidas de nueva construcción.

f) Personas con capacidades diferentes: Aquellas a quienes se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

g) Joven: Aquella condición que reunirán los autopromotores señalados en el apartado 2 del artículo 20, los adquirentes o adjudicatarios referidos en el apartado 2 del artículo 28, y los promotores para uso propio referidos en la letra a) del apartado 1 del artículo 56, siempre que la edad de las personas físicas que se incluyan bajo cada uno de tales conceptos sea igual o inferior a 35 años.

Artículo 5. Ingresos anuales ponderados.

1. En la determinación de los ingresos anuales ponderados, a efectos de comprobación del requisito de ingresos máximos exigidos en cada programa, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativas al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la ayuda.

La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, atendiendo a aquel que se hallara en vigor en el período a que se refieran los ingresos calculados, y al resultado de esta operación se aplicará un coeficiente ponderador de conformidad con la siguiente tabla:

Miembros de la familia o unidad de convivencia	ZONA A	ZONA B
1	0,82	0,87
2	0,77	0,82
3	0,72	0,77
4	0,70	0,72
5	0,70	0,70
6 ó más	0,70	0,70

2. A efectos del cálculo de los ingresos anuales ponderados, los municipios y entidades locales menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integrarán en dos zonas:

a) Zona A: Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.

b) Zona B: Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

Artículo 6. Requisitos para obtener la ayuda.

1. Podrán acceder a la condición de beneficiario de las subvenciones reguladas en esta Orden aquellas personas o entidades que reúnan los requisitos generales que seguidamente se relacionan, sin perjuicio de los requisitos específicos y de las salvedades señaladas en cada programa:

a) Poseer nacionalidad española o tener residencia legal en España, cuando se tratare de personas físicas.

En caso de personas físicas que, de forma agrupada, fueran propietarias de un edificio de tipología residencial colectiva que reúna los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil, y que no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal; todos y cada una de las personas integrantes de la agrupación deberán cumplir los requisitos generales señalados en el presente apartado, debiendo acreditarse documentalmente en el procedimiento. Asimismo, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación y el importe de la subvención a aplicar a cada uno de ellos, que será proporcional al esfuerzo económico asumido por cada miembro. Estas mismas reglas se aplicarán a los propietarios únicos de edificios de tipología residencial colectiva, si hubiere más de uno.

En caso de personas jurídicas, deberán hallarse válidamente constituidas, según su normativa de aplicación.

Tratándose de comunidades de propietarios, deberán encontrarse válidamente constituidas de conformidad con el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad

Horizontal, y las personas integrantes deberán haber formalizado por escrito los compromisos exigidos para la ejecución de la obra pretendida, de acuerdo a las mayorías reguladas en dicha ley.

b) Hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y la Hacienda General de la Comunidad Autónoma, así como de sus obligaciones con la Administración de la Seguridad Social.

c) Reunir los requisitos previstos en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Los requisitos exigidos para acceder a las subvenciones reguladas en la presente orden deberán cumplirse a la fecha de presentación de la solicitud de subvención. No obstante lo anterior, deberán cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o del título de adjudicación tanto el requisito de ingresos anuales ponderados máximos del Programa de ayuda directa a la entrada regulado en la letra a) del apartado 1 del artículo 28, como los requisitos personales exigidos para acceder a las líneas de protección preferente de dicho Programa, regulados en el artículo 29.

Lo señalado en el presente apartado se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 15, respecto de la alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas.

Artículo 7. *Procedimiento de concesión y convocatoria de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones reguladas en la presente orden es el de concesión directa, mediante convocatoria abierta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2 y 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En virtud de este procedimiento, las ayudas se concederán conforme se vayan solicitando por las personas o entidades que cumplan los requisitos establecidos en la presente orden y estarán condicionadas a la previa existencia de crédito presupuestario.

2. El procedimiento de concesión se iniciará de oficio, mediante convocatoria aprobada por resolución de la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que será publicada en el Diario Oficial de Extremadura, en el Portal de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Portal Electrónico de la Transparencia y la Participación Ciudadana. Asimismo, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura el extracto de la convocatoria, al que hace referencia el artículo 20.8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. La convocatoria expresará las actuaciones subvencionables y podrá no incluir todas las contempladas en un mismo programa. Si existiere crédito presupuestario, podrán reiterarse convocatorias de las mismas o distintas actuaciones subvencionables dentro de la misma anualidad.

Artículo 8. *Órganos competentes para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento de concesión de las ayudas y plazo de resolución y notificación.*

1. El órgano competente para la ordenación e instrucción del procedimiento será el Servicio con competencias en materia de gestión de ayudas, que realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales, deba formularse la propuesta de resolución.

2. Las solicitudes de subvención se tramitarán por riguroso orden de entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

A los efectos de determinar el orden para resolver, se atenderá a la fecha en que la solicitud, debidamente rellenada y acompañada de todos los documentos reglamentariamente exigidos, hubiere tenido entrada en registro del órgano competente para su tramitación.

3. La competencia para dictar y notificar la resolución de los procedimientos corresponderá a la persona titular de la secretaría general de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. La resolución se acomodará a los requisitos previstos en el artículo 25 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y expresará las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y mantenimiento de las ayudas concedidas, en su caso.

5. El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento es de seis meses, a contar desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo establecido para resolver, legitima a la persona interesada para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en los artículos 121.1 y 122.1, en relación con el artículo 30.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la resolución expresa, que no pone fin a la vía administrativa, o, en su caso, el silencio administrativo desestimatorio, podrá ser objeto de recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. El plazo para recurrir es de un mes, a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la notificación de la resolución. En caso de silencio administrativo desestimatorio, podrá recurrirse el acto presunto en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

6. Las subvenciones reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por la persona o entidad beneficiaria, sin perjuicio de que pueda renunciar expresamente a aquéllas antes de su abono.

Artículo 9. *Cuantía de las ayudas.*

El importe de las subvenciones, los criterios para su determinación y sus límites cuantitativos y porcentuales, se acomodarán a lo establecido en la presente orden, según lo dispuesto en los distintos programas de ayudas, en los artículos 23, 31, 39, 50, 60 y 67 de la presente orden.

Artículo 10. *Financiación.*

1. Las ayudas reguladas en la presente orden se financiarán con cargo a la correspondiente aplicación presupuestaria y proyecto de gasto de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dentro de cada ejercicio presupuestario, pudiendo ser tomada en consideración a efectos de cofinanciación de los programas de ayudas que persigan idéntica finalidad y se hallen previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. La convocatoria determinará la aplicación presupuestaria, el proyecto de gasto y la cuantía estimada prevista inicialmente.

La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, sin perjuicio de su incremento conforme a la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

De producirse el agotamiento del crédito presupuestario y no procederse a efectuar las modificaciones correspondientes, se declarará terminado el plazo de vigencia de la convocatoria mediante anuncio de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en el Portal de Subvenciones, con la consiguiente inadmisión de las solicitudes posteriormente presentadas.

Artículo 11. *Incompatibilidad de las subvenciones.*

1. Las subvenciones previstas en la presente orden serán incompatibles entre sí y con cualesquiera otras ayudas estatales o autonómicas, siempre que tengan por objeto idéntica actuación subvencionable.

A tales efectos, se considerará que existe identidad en la actuación subvencionable:

a) Cuando en los programas regulados en las letras a), b) y f) del apartado 1 del artículo 3, respectivamente, la ayuda tenga por objeto la autopromoción, adquisición, adjudicación o promoción de la misma vivienda protegida.

b) Cuando en los programas regulados en las letras c) y d) del apartado 1 del artículo 3, haya sido objeto de ayuda estatal o autonómica la misma obra en la vivienda o edificio de tipología residencial colectiva de que se trate.

c) Cuando en el programa regulado la letra e) del apartado 1 del artículo 3, haya sido objeto de ayuda estatal o autonómica la misma obra en el espacio cerrado.

2. En los programas regulados en las letras c) y d) del apartado 1 del artículo 3, la persona o entidad interesada no podrá simultanear la solicitud de concesión de la ayuda con cualesquiera otras solicitudes de concesión de ayuda estatal o autonómica que se refieran a otra obra que se ejecute en la misma vivienda o edificio de tipología residencial colectiva objeto de la ayuda.

A tales efectos, se entenderá que existe solicitud simultánea si a la fecha de presentación de la solicitud de concesión de la ayuda, la persona o entidad interesada:

a) Hubiere presentado una solicitud de concesión de ayudas estatales o autonómicas que se refieran a cualquier otra obra que se ejecute en la misma vivienda o edificio de tipología residencial colectiva objeto de la ayuda, y el procedimiento de concesión de la ayuda se encuentre pendiente de resolución.

b) No hubiere justificado una subvención estatal o autonómica anteriormente reconocida para distinta obra en la misma vivienda o edificio de tipología residencial colectiva objeto de la ayuda, aportando la copia del certificado final de obras o la comunicación de la finalización de la obra.

Apreciándose solicitud simultánea se inadmitirá a trámite la nueva solicitud de concesión de ayuda.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las subvenciones del Programa de ayuda al promotor de vivienda protegida de nueva construcción serán compatibles con cualesquiera otras ayudas estatales.

4. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada.

Artículo 12. *Solicitudes de subvención.*

1. La solicitud de la subvención se ajustará al modelo normalizado señalado en la convocatoria, que estará disponible en los lugares indicados en la misma y, en todo caso, en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>).

La convocatoria señalará el período o plazo de vigencia de la misma, a los efectos de presentación de solicitudes, que no podrá exceder de un año.

2. La solicitud se presentará en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, en los establecidos en el artículo 7.1 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las solicitudes que se presentaran en las oficinas de Correos, se mostrarán en sobre abierto, con objeto de que en las mismas se haga constar por el responsable el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión.

Artículo 13. *Documentación.*

1. Las solicitudes se dirigirán al titular del órgano directivo competente en materia de vivienda e irán acompañadas de la documentación específicamente señalada en la presente orden para cada uno de los programas regulados en el mismo, sin perjuicio de lo previsto en los apartados siguientes.

2. La presentación de los documentos que preceptivamente deben constar en el procedimiento se acomodará a las exigencias contenidas en los apartados 2 y 3 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. En ausencia de oposición de la persona interesada, la Administración Pública deberá recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto. Si se tratara de documentos que las personas interesadas hayan aportado anteriormente a cualquier Administración Pública, estas deberán indicar, en el propio modelo normalizado de solicitud o comunicación, en qué momento y ante que órgano administrativo presentaron los citados documentos. En cualquier caso, mediando oposición expresa de las personas o entidades interesadas, estas deberán acompañar a su solicitud el documento de que se trate.

4. Si la Administración Pública no pudiera recabar electrónicamente a través de sus redes corporativas o de una consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto, los documentos referidos en los apartados 2 y 3 de este artículo, podrá solicitar su aportación a la persona o entidad interesada.

Artículo 14. *Subsanación de solicitud de subvención.*

Si la solicitud presentada estuviere incompleta o adoleciera de defectos, se requerirá a las personas o entidades interesadas para que en el plazo de diez días hábiles subsanen la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que si así no lo hicieren se les tendrá por desistidos de su solicitud, previa resolución expresa del órgano competente.

Artículo 15. *Alteración de las circunstancias.*

1. En caso de transmisión mortis causa que afectare a la propiedad de la vivienda objeto del Programa de fomento de obras en vivienda existente y del Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente, el derecho-habiente podrá suceder en la condición de persona interesada siempre que no hubiere finalizado el procedimiento mediante resolución expresa. El nuevo interesado deberá cumplir los requisitos exigidos para acceder a la condición de persona beneficiaria.

Una vez concedida la ayuda y antes de haberse producido su justificación, toda alteración subjetiva en las personas físicas beneficiarias como consecuencia de una transmisión mortis causa podrá traer consigo, a instancia de las personas interesadas, la subrogación en la condición de persona beneficiaria, siempre que, pese a la alteración subjetiva producida, sigan cumpliéndose los requisitos para acceder a la condición de persona beneficiaria. La resolución que autorice la subrogación concederá la ayuda a las personas físicas que resulten beneficiarias tras la alteración subjetiva producida, sin que en ningún caso pueda producirse una modificación al alza de la subvención inicialmente reconocida.

No obstante lo anterior, si cumpliéndose los requisitos para acceder a la condición de persona beneficiaria, se incumplieran los exigidos para la concesión de la ayuda prevista en una línea específica de protección preferente, la resolución de concesión minorará la ayuda inicialmente concedida en la cuantía que corresponda.

Procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda si a consecuencia de la alteración subjetiva producida en las personas físicas beneficiarias, se incumplieran los requisitos para acceder a la condición de persona beneficiaria.

2. Una vez concedida la ayuda directa a la entrada o la ayuda del Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, reguladas en esta Orden, si a la vista de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida, o de la escritura pública de obra nueva terminada en el caso de la vivienda autopromovida, se hubiere producido una alteración subjetiva que suponga un incremento o disminución de las personas que reúna la condición de adquirentes o adjudicatarios, o bien de autopromotores, se iniciará de oficio un procedimiento de modificación de la resolución de concesión de la ayuda al objeto de constatar si, pese a la alteración subjetiva producida, las personas físicas que resulten adquirentes, adjudicatarios o autopromotores siguen cumpliendo los requisitos para acceder a la condición de beneficiario, a fecha de las referidas escrituras públicas. En caso

afirmativo, la resolución de modificación concederá la ayuda a los beneficiarios resultantes. Dicho procedimiento de modificación podrá iniciarse, asimismo, a instancia de las personas interesadas, antes de la formalización de las escrituras públicas de compraventa o de obra nueva terminada. En este último caso, los requisitos exigidos para acceder a la condición de deberán cumplirse a la fecha de iniciación del procedimiento de modificación y las personas físicas que resulten beneficiarias según la resolución del procedimiento de modificación deberán formalizar la correspondiente escritura pública.

No obstante lo anterior, si cumpliéndose los requisitos para acceder a la condición de beneficiario, se incumplieran los exigidos para la concesión de la ayuda prevista en una línea específica de protección preferente, la resolución de concesión minorará la ayuda inicialmente concedida en la cuantía que corresponda.

Procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda directa a la entrada, y en su caso reintegro, cuando a consecuencia de la alteración subjetiva producida en los adquirentes, adjudicatarios o autopromotores se incumplieran los requisitos para obtener la ayuda.

3. La competencia para la resolución de los procedimientos previstos en los apartados anteriores corresponderá al titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. La instrucción de los procedimientos corresponderá al servicio competente en materia de gestión de ayudas.

4. En ningún caso podrá producirse una modificación al alza de la subvención inicialmente reconocida a propósito de la resolución de los procedimientos regulados en este artículo.

Artículo 16. *De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.*

1. El control de las actuaciones subvencionables en materia de vivienda, y en particular de la ocupación de la vivienda protegida, corresponde al órgano directivo competente en materia de vivienda. Mediante la intervención en la compraventa y arrendamiento de las viviendas objeto de actuaciones protegidas, dicho centro directivo velará porque las partes del contrato se acomoden a las obligaciones que les incumben en la materia.

2. Las partes contratantes, las personas usuarias de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las subvenciones deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por el órgano directivo 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 la Unidad Administradora del Fondo Social Europeo, la Intervención General del Estado o sus intervenciones delegadas, los órganos de control de la Comisión Europea o el tribunal de Cuentas Europeo, la Intervención General de la Junta de Extremadura o sus Intervenciones Delegadas u otros órganos, organismos públicos e instituciones competentes.

Artículo 17. *Pérdida del derecho a las subvenciones y régimen sancionador.*

1. Sin perjuicio del régimen sancionador previsto en el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, procederá la declaración de la pérdida, total o parcial, del derecho a las subvenciones reconocidas cuando concurren cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Incumplimiento de las obligaciones que incumben a los beneficiarios de las ayudas reguladas en la presente orden.

b) Incumplimiento sobrevenido de las exigencias básicas que deben reunir las viviendas protegidas.

c) El entorpecimiento del legítimo ejercicio del derecho real de tanteo sobre viviendas protegidas que ostenta la Junta de Extremadura.

d) Fraude de ley en el acceso a la subvención, cuando así se deduzca del procedimiento.

e) Incumplimiento de las condiciones para acceder a la condición de beneficiario por parte de los derechohabientes, de conformidad con el artículo 15.

f) La falta de ejecución de alguna de las actuaciones subvencionables en los términos señalados en el apartado 4.

g) Las causas de reintegro previstas en el artículo 43 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la subvención se tramitará de conformidad con el Título III de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de alguna de las causas reguladas en el apartado 1, se acordará la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde la fecha del abono de la subvención hasta aquella en que se acuerde la procedencia del reintegro. Corresponderá al órgano directivo con competencia en materia de vivienda la exigencia del reintegro en período voluntario y a la Consejería competente en materia de Hacienda la recaudación en vía ejecutiva.

3. La declaración de pérdida del derecho a la subvención se acomodará a las siguientes reglas:

a) El Incumplimiento de la obligación de adoptar medidas de difusión previstas en el apartado 4 del artículo 18, supondrá la pérdida del 10 % del importe de la subvención reconocida. En el Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE), el incumplimiento de la obligación de adoptar medidas de difusión previstas en el apartado 5 de dicho precepto supondrá la pérdida del 100 % de la subvención.

b) El Incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda protegida objeto de ayuda a residencia habitual y permanente conllevará la pérdida del 20 % del importe de la subvención reconocida siempre que se acredite el cumplimiento de dicha obligación de destino en un 80 % del plazo comprobado en las labores de inspección, y la pérdida del 100 % del importe de la subvención reconocida en caso contrario.

c) El incumplimiento de la calificación energética mínima correspondiente a la letra B, comprometida en la solicitud de subvención del Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, traerá consigo la declaración de pérdida del derecho a la ayuda adicional de 1.000 € que, de conformidad con el artículo 23, se hubiera reconocido a la persona beneficiaria, siempre y cuando no concurriera cualquiera otra de las líneas de protección preferente de dicho Programa y así quedará acreditado en el procedimiento.

d) El incumplimiento del resto de obligaciones previstas en la presente orden traerán consigo la pérdida del 100 % del importe de la subvención reconocida, en los términos y con las salvedades contempladas en el mismo.

4. Cuando la subvención concedida hubiere tenido por objeto conjuntamente distintas actuaciones subvencionables del Programa de obras en viviendas existentes y la persona o entidad beneficiaria no ejecutara alguna de ellas, se procederá a declarar la pérdida parcial del derecho a la subvención concedida. Se procederá de idéntica forma si se hubieren ejecutado todas las actuaciones subvencionables, pero por importe inferior al señalado en el presupuesto protegido señalado en la resolución de concesión de la subvención.

5. No se considerará incumplida la obligación de destinar la vivienda objeto de la subvención a residencia habitual y permanente, así como tampoco la prohibición de disponer de la misma, en aquellos casos en que, tramitándose un procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución del título hipotecario sobre la vivienda subvencionada, este culmine con el desahucio y la pérdida de titularidad de la vivienda.

6. Los beneficiarios de las subvenciones reguladas en la presente orden quedarán sometidas a las responsabilidades y régimen sancionador que sobre infracciones administrativas en materia de subvenciones establece el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 18. *Publicidad de la concesión de subvenciones.*

1. La publicidad de las subvenciones concedidas se acomodará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, del Gobierno Abierto de Extremadura.

Las subvenciones concedidas se publicarán en el Portal de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, e identificando a la persona o entidad beneficiaria, la cantidad concedida, y la finalidad o finalidades de las subvenciones concedidas. La publicación se efectuará en el Diario Oficial de Extremadura cuando las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía igual o superior a 3.000 euros.

2. Asimismo, las ayudas concedidas serán publicadas en el Portal Electrónico de la Transparencia y la Participación Ciudadana, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura y se notificarán a la Intervención General de la Administración del Estado para su publicación por la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.8.b) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. Las personas o entidades beneficiarias de las ayudas deberán cumplir con la obligación de publicidad institucional exigida en la presente orden.

4. Las viviendas que hayan sido objeto de ayudas autonómicas del Programa de fomento de obras en vivienda existente o del Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas, cuya cuantía neta sea igual o superior a 6.000 €, deberán tener colocadas placas identificativas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021, de conformidad con el formato y los requerimientos señalados en el anexo III de esta Orden. Si la actuación subvencionada hubiera tenido por objeto una vivienda unifamiliar o un edificio de tipología residencial colectiva deberá colocarse la placa identificativa en la fachada principal, visible desde la vía pública. Si el objeto de la actuación subvencionada hubiera sido una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva se colocará en la puerta de entrada a la vivienda o junto a dicha puerta.

5. Los beneficiarios que acepten la ayuda del Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE) admiten figurar en una lista pública conforme dispone el Reglamento (UE) 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, que será objeto de publicación electrónica o por otros medios, según lo previsto en el artículo 115.2 y el anexo XII punto 1, del referido Reglamento. Del mismo modo están obligados a difundir el papel financiador del FEDER y de la Junta de Extremadura en el proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el anexo XII del Reglamento UE 1303/2013, de 17 de diciembre de 2013, y de acuerdo con lo establecido en el decreto 50/2001, de 3 de abril, sobre medidas adicionales de gestión de inversiones financiadas con ayudas de la Junta de Extremadura y se modifica el decreto 77/1990, de 16 de octubre, por el que se establece el Régimen General de Concesión de Subvenciones.

En el Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE), la placa identificativa se colocará en sitio visible de conformidad con las reglas señaladas en el apartado anterior y se ajustará en su formato al anexo IV de la presente orden, siendo exigible su colocación cualquiera que sea la cuantía de la subvención.

CAPÍTULO II

Programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable

Artículo 19. *Objeto del programa.*

El programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, se halla específicamente destinado a impulsar la autopromoción de viviendas calificadas definitivamente como viviendas protegidas autopromovidas, en cualquiera de sus modalidades, general o ampliable, de conformidad con el planeamiento, las ordenanzas y cualesquiera normas de policía aplicables.

Artículo 20. *Requisitos para acceder a la ayuda.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención los autopromotores que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 6, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Disponer de unos ingresos anuales ponderados que no excedan de 4 veces el IPREM en la vivienda protegida autopromovida general, y de 3,5 veces el IPREM en la ampliable.

b) Ser titulares del 100 % del pleno dominio de un suelo, o de un derecho real de vuelo o de superficie, que fuere física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida general o la ampliable.

c) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50 %, del pleno dominio de otra vivienda distinta de la que sea objeto de la actuación protegida.

d) No haber iniciado las obras con anterioridad a la presentación de la solicitud de calificación provisional.

2. A los efectos de esta Orden, se consideran autopromotores los solicitantes mayores de edad o menores emancipados y, en su caso, sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente.

Artículo 21. *Líneas de protección preferente.*

1. Son líneas específicas de protección preferente del programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, las siguientes:

a) Línea de autopromoción joven, que tiene por objeto financiar la autopromoción de la vivienda protegida objeto del programa por parte de los autopromotores jóvenes.

b) Línea de impulso a los cascos urbanos consolidados, que persigue el fomento de la autopromoción de la vivienda protegida objeto del programa en los cascos urbanos consolidados, tal y como aparecen definidos en el artículo 6.2 b) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

c) Línea de eficiencia energética, que tiene por finalidad el fomento de la autopromoción de la vivienda protegida objeto del programa con una calificación energética mínima correspondiente a la letra B.

d) Línea de familias numerosas, que tiene por objeto financiar la autopromoción de la vivienda protegida objeto del programa por parte de dichas familias.

e) Línea de personas con capacidades diferentes, que tiene por objeto financiar la autopromoción de la vivienda protegida objeto del programa por parte de personas con capacidades diferentes. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los autopromotores, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia acredita un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

f) Línea de víctimas de violencia de género, que tiene por finalidad financiar la autopromoción de una vivienda protegida objeto del programa por parte de víctimas de violencia de género. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los autopromotores, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia acredita ser víctima de violencia de género.

g) Línea de víctimas del terrorismo, que tiene por objeto financiar la autopromoción de una vivienda protegida objeto del programa por parte de víctimas de terrorismo. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los autopromotores, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia acredita ser víctima de violencia de terrorismo.

2. La convocatoria de la ayuda podrá referirse a una, a alguna o a todas las líneas referidas en el apartado anterior.

Artículo 22. *Solicitud de subvención y documentación.*

La solicitud de subvención deberá cumplimentarse en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia de DNI o NIE de los autopromotores, y del representante en su caso.

b) Certificados que acrediten que los autopromotores se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

c) Copia del libro de familia o certificado de inscripción de los datos contenidos en el mismo expedido por el Registro Civil, en su caso.

d) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que los autopromotores no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

e) Copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los autopromotores, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud,

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

f) Nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del pleno dominio de un suelo, del derecho de vuelo o del derecho real de superficie, que sea física y jurídicamente aptos para edificar la vivienda protegida autopromovida.

g) Cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento referida al suelo sobre el que se pretende construir la vivienda protegida, con expresa indicación de si se trata de casco urbano consolidado, y haciendo constar los servicios urbanísticos con que cuenta dicho suelo, incluido pavimentación y acerado. En su caso, se aportará certificado municipal que acredite la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y edificación, conforme a las exigencias contenidas en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

h) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que las personas solicitantes sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.

i) Copia de la resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio, en su caso.

j) Copia de la sentencia firme que acredite que alguno de los autopromotores o de las personas integrantes de su unidad de convivencia ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.

k) Copia del documento acreditativo del grado de discapacidad que padece alguno de los autopromotores o de las personas integrantes de su unidad de convivencia, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), o por los órganos competentes de otras Administraciones Públicas, en su caso.

l) Copia del certificado de víctima de violencia de terrorismo que acredite que alguno de los autopromotores o de las personas integrantes de su unidad de convivencia reúnen dicha condición, en su caso.

m) Copia del certificado acreditativo de la condición de familia numerosa, en su caso.

Artículo 23. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía de la ayuda del programa de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, se ajustará a los siguientes parámetros:

a) Catorce mil euros (14.000 €), con carácter general.

b) Mil euros adicionales (1.000 €), si se tratase de alguna de las líneas específicas de protección preferente previstas en este programa.

Artículo 24. *Obligaciones de los beneficiarios.*

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Cumplir con la calificación energética comprometida en su solicitud de subvención, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra c) del apartado 3 del artículo 17.

b) Presentar la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, en cualquier momento anterior o posterior a la resolución de concesión de la subvención, pero siempre antes de que transcurran 3 meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la notificación de la resolución de concesión de la subvención destinada a financiar la vivienda autopromovida.

c) Presentar la solicitud de calificación definitiva de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable, en el plazo de 18 meses a contar desde el día siguiente de aquel en que se produzca la notificación de la cédula calificación provisional.

d) Obtener la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida autopromovida, general o ampliable.

e) Cumplir con las limitaciones y las obligaciones derivadas del régimen de protección.

2. A las personas interesadas que no cumplan lo dispuesto en las letras b y c) del apartado anterior, se les podrá declarar decaídas en su derecho al trámite correspondiente. No obstante, se admitirá la actuación de la misma y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución que tenga por transcurrido el plazo.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado 1.

Artículo 25. *Justificación y pago de la ayuda.*

1. La justificación de la subvención, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, requerirá la presentación de la documentación que seguidamente se relaciona en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la notificación de la cédula de la calificación definitiva:

a) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor los recabe de oficio.

b) Copia de escritura pública de obra nueva terminada, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas beneficiarias o, en su caso, acta notarial de finalización de obra. Una y otra recogerán las limitaciones propias derivadas del régimen de protección, así como la fecha de la calificación definitiva.

c) Modelo normalizado para Altas de Terceros, en el que las personas beneficiarias comuniquen sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas beneficiarias de la ayuda deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona interesada decaída en el derecho al trámite.

3. El abono de la ayuda se hará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda directa a la entrada**Artículo 26.** *Objeto del programa.*

El objeto del programa de ayuda directa a la entrada es financiar una parte del precio de adquisición o adjudicación de las tipologías de vivienda protegida de nueva construcción referidas en el presente Capítulo, en los términos expresados en el mismo.

Artículo 27. *Requisitos de la actuación protegida.*

El Programa de ayuda directa a la entrada comprende las siguientes actuaciones subvencionables:

a) La adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial o general, o del programa especial, calificadas provisionalmente conforme a planes autonómicos de vivienda anteriores al Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016, siempre que las obras se hubieren iniciado antes del 30 de septiembre de 2018.

b) La adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, incluida su modalidad de vivienda protegida del programa especial, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

b.1) Que hayan obtenido calificación provisional una vez en vigor el Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021, y siempre antes de la fecha que señale la Resolución de convocatoria.

En ningún caso la fecha de calificación podrá ser posterior a la de la entrada en vigor de la presente orden de bases reguladoras.

b.2) Que hayan obtenido calificación provisional durante la vigencia del Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016.

b.3) Que hayan obtenido calificación provisional conforme a planes anteriores al señalado en la letra anterior, siempre que las obras se hubieren iniciado con posterioridad al 30 de septiembre de 2018.

Artículo 28. *Requisitos para acceder a la ayuda.*

1. Podrán acceder a la condición de persona beneficiaria de la ayuda los adquirentes o adjudicatarios de vivienda de nueva construcción, que cumplan los requisitos generales señalados en el artículo 6, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Disponer de unos ingresos anuales ponderados anuales que no excedan de 3,5 veces el IPREM.

b) Haber formalizado un contrato de compraventa o título de adjudicación que incorpore el siguiente contenido mínimo:

b.1) Que el promotor descuenta del precio de compraventa o adjudicación el importe de la subvención del programa de ayuda directa a la entrada que correspondiera al comprador o adjudicatario a la fecha del visado del contrato o título.

b.2) Que las partes condicionan el referido descuento al efectivo reconocimiento administrativo de la subvención descontada, en el plazo máximo de un año a contar desde la firma de la escritura de compraventa o de adjudicación, y convienen en que, de no producirse dicho reconocimiento en plazo, el adquirente o adjudicatario deberá abonar el importe de la subvención descontada en la forma y plazo que convengan las partes, y su incumplimiento será causa de resolución del contrato.

b.3) Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos exigidos para acceder a la subvención descontada y se compromete a solicitarla en el plazo de diez días hábiles, a contar desde la fecha del visado del contrato de compraventa o del título de adjudicación, si hubiere una convocatoria de la ayuda en vigor que permitiera la presentación de la solicitud. En otro caso, el adquirente o adjudicatario se compromete a solicitar la ayuda dentro de los primeros diez días hábiles del plazo de presentación de solicitudes que señale la próxima convocatoria de la subvención.

c) Que el contrato de compraventa, o el título de adjudicación, haya sido visado por el órgano administrativo competente, y aquel no se haya elevado a documento público con anterioridad al 31 de diciembre de 2018.

d) Que el adquirente o adjudicatario ceda al promotor el derecho al cobro de la subvención descontada. Dicha cesión que solo surtirá efecto en caso de efectivo reconocimiento de la subvención en el plazo señalado en la letra b.2) del apartado 1 de este artículo.

2. A los efectos de esta Orden se considerarán adquirentes o adjudicatarios aquellas personas físicas mayores de edad o menores emancipados que formalizan el contrato de compraventa o título de adjudicación. Asimismo, y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente.

Artículo 29. *Líneas específicas de protección preferente.*

1. Son líneas específicas de protección preferente del programa de ayuda directa a la entrada, las siguientes:

a) Línea joven, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de las viviendas protegidas objeto del programa por parte de adquirentes o adjudicatarios jóvenes.

b) Línea de familias numerosas, que persigue financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte de dichas familias.

c) Línea de víctimas de violencia de género, que tiene por finalidad financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte de víctimas de violencia de género. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los adquirentes o adjudicatarios, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia, acredita ser víctima de violencia de género.

d) Línea de víctimas del terrorismo, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de las viviendas protegidas objeto del programa por parte de víctimas de terrorismo. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los adquirentes o adjudicatarios, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia, acredita ser víctima de violencia de terrorismo.

e) Línea de personas con capacidades diferentes, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte personas con capacidades diferentes. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia si cualquiera de los adquirentes o adjudicatarios, en caso de que hubiere varios, o alguna de las personas integrantes de su unidad de convivencia, acredita un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

2. La convocatoria de la subvención podrá referirse a una, a alguna o a todas las líneas referidas en el apartado anterior.

Artículo 30. *Solicitud de subvención y documentación.*

1. La solicitud de subvención deberá cumplimentarse en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Certificados que acrediten que los adquirentes o adjudicatarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

b) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que los adquirentes o adjudicatarios no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Se aportará de oficio al procedimiento de concesión de ayuda directa a la entrada la documentación aportada al procedimiento de visado del contrato de compraventa o del título de adjudicación que seguidamente se relaciona:

a) Copia de DNI o NIE de los adquirentes o adjudicatarios, y del representante en su caso.

b) Copia del libro de familia o certificado de inscripción de los datos contenidos en el mismo expedido por el Registro Civil, en su caso.

c) Copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los adquirentes o adjudicatarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

d) Copia del contrato de compraventa de la vivienda objeto de la ayuda, debidamente visado.

e) Copia del certificado acreditativo de la condición de familia numerosa, en su caso.

f) Copia de la sentencia firme que acredite que alguno de los adquirentes o adjudicatarios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia, ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.

g) Copia del documento acreditativo del grado de discapacidad que padece alguno de los adquirentes o adjudicatarios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), o por los órganos competentes de otras Administraciones Públicas, en su caso.

h) Copia del certificado de víctima de violencia de terrorismo que acredite que alguno de los adquirentes o adjudicatarios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia, reúnen dicha condición, en su caso.

Artículo 31. *Cuantía de la ayuda.*

La adquisición o adjudicación de viviendas protegidas acogidas al presente programa será objeto de subvención conforme al siguiente cuadro:

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES	Subvención (€)		
	General		Líneas específicas de protección preferente(*)
	IFP > 2,5 IPREM	IFP ≤ 2,5 IPREM	
Actuación subvencionable conforme al artículo 27 a)	3.000 €		1.000 € adicionales
Actuación subvencionable conforme al artículo 27 b)	6.000 €	9.000 €	

Las cuantías de las ayudas previstas en el cuadro precedente no son acumulables, salvo la prevista para las líneas específicas de protección preferente, cuya cuantía es adicional a todas las demás.

Artículo 32. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, además de las previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las siguientes:

a) Las obligaciones derivadas del régimen de protección aplicable a la vivienda.

b) La obligación de elevar a público el contrato de compraventa o título de adjudicación, con posterioridad a su visado por el órgano administrativo competente en materia de vivienda.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

Artículo 33. Justificación y pago de la ayuda.

1. La justificación de la subvención, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, requerirá la presentación de la documentación que seguidamente se relaciona, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se formalice la escritura pública de compraventa o de adjudicación:

a) Copia de la escritura pública de compraventa o de adjudicación, que acredite la transmisión del pleno dominio de la vivienda objeto de la ayuda a las personas beneficiarias.

b) En caso de que no hubiere mediado pago anticipado:

b.1) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor los recabe de oficio.

b.2) Modelo normalizado de declaración responsable referido a la efectividad de la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor del promotor, convenida por las partes del contrato de compraventa de conformidad con la letra b) del apartado 1 del artículo 28.

b.3) Modelo normalizado para Altas de Terceros en el que el promotor cesionario del cobro de la ayuda comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse su abono, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. El promotor cesionario de la ayuda deberá ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

2. El pago de la ayuda se efectuará al promotor, en virtud de la cesión del derecho de cobro realizada por el adquirente o adjudicatario a su favor en el contrato de compraventa o en el título de adjudicación.

3. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona interesada decaída en el derecho al trámite.

4. El abono de la subvención reconocida se realizará mediante pago único al promotor, una vez justificada dicha subvención, o mediante pago único y anticipado al mismo, una vez visado el contrato de compraventa o el título de adjudicación y de acuerdo con el procedimiento regulado en el apartado siguiente.

5. El procedimiento de pago anticipado se iniciará mediante solicitud del promotor, que deberá ajustarse al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>). Su presentación podrá llevarse a cabo en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en particular, en los señalados en el artículo 7.1 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La solicitud, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Los documentos señalados en la letra b) del apartado 1.

b) Aval prestado por entidades financieras autorizadas para operar en España, en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente, o contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas en caso de no procederse a la formalización de la escritura pública de propiedad de la

vivienda objeto de la ayuda a favor de las personas beneficiarias, salvo que el promotor estuviera exento de ello según la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO IV

Programa de fomento de obras en vivienda existente

Artículo 34. Objeto del programa.

1. El programa de fomento de obras en vivienda existente se halla específicamente destinado a fomentar la promoción de las actuaciones subvencionables que seguidamente se relacionan en las viviendas unifamiliares, en los edificios de tipología residencial colectiva y en las viviendas ubicadas en estos:

- a) Actuaciones subvencionables para mejorar su eficiencia energética y sostenibilidad.
- b) Actuaciones subvencionables para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
- c) Actuaciones subvencionables de conservación y de adecuación.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para mejorar su eficiencia energética y sostenibilidad:

a) La mejora de la envolvente térmica para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50 %.

f) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

Con la actuación de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad se debe conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de calefacción y refrigeración referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones.

3. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente

b) La instalación o dotación de productos de apoyo fijos, tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre la vivienda y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas y edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

4. Se consideran actuaciones subvencionables de conservación y de adecuación, las que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar o ubicada en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

d) Cualquier obra no contemplada en este apartado, o en los apartados anteriores de este artículo, y que tenga por objeto la restitución de paramentos, solados, pintura, carpintería y cerrajería, incluida la redistribución de espacios y ampliación.

5. A los efectos previstos en el presente programa, tendrá la consideración de edificio de tipología residencial colectiva todo edificio en el que al menos existan dos fincas registrales y una de ellas sea vivienda.

Artículo 35. *Requisitos de las actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables referidas en el artículo anterior deberán reunir los requisitos que seguidamente se señalan:

a) Que la intervención pretendida no haya sido incluida en el presupuesto protegido subvencionado de una anterior actuación protegida o subvencionable, conforme a cualesquiera Planes estatales o autonómicos de vivienda.

b) Que las obras objeto de la actuación subvencionable no se hayan iniciado a la fecha de la visita previa regulada en el artículo 38.

No se exigirá el cumplimiento de dicho requisito cuando la persona o entidad interesada hubiere solicitado la ayuda de este programa para la misma actuación subvencionable en una anterior convocatoria de ayudas, y habiendo iniciado las obras tras la visita previa producida en aquella, no hubiere podido acceder a la ayuda por agotamiento del crédito presupuestario vinculado en la convocatoria.

c) Que la vivienda unifamiliar o el edificio de tipología residencial colectiva que fueren objeto de la actuación subvencionable, en su caso, cuente con el correspondiente Informe de Evaluación de los Edificios, redactado y suscrito por técnico competente, en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

d) Que la vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva objeto de la actuación subvencionable cuente con informe técnico que acredite la necesidad de dicha actuación, que podrá incorporarse al contenido de la memoria técnico-económica referida en la letra f).

e) En caso de actuaciones subvencionables de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad que tengan por objeto una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, se exigirá que cuenten con certificado de eficiencia energética.

f) Que se aporte la documentación técnica que, de conformidad con la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, sea exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras, o que en virtud de dicha Ley esté sujeta a comunicación previa. En el caso de requerirse, a tal efecto, el presupuesto económico de la obra, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente, siempre que el importe del presupuesto protegido exceda de 3.000 €.

El proyecto y la memoria técnico-económica de la actuación pretendida, según el caso, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica y económicamente.

g) Que el importe del presupuesto protegido no sea inferior a mil euros (1.000 €), impuestos excluidos.

h) Que la vivienda objeto de la actuación subvencionable tenga un uso residencial.

i) Que la actuación subvencionable cuente con la conformidad de la comunidad de propietarios, o agrupación de éstas, o de las personas físicas que, de forma agrupada, ostenten la propiedad del edificio de tipología residencial colectiva, según los casos.

j) Que la actuación subvencionable cuente con la preceptiva autorización administrativa, en su caso.

Artículo 36. *Requisitos para obtener la ayuda.*

1. Podrán obtener la condición de beneficiario en las actuaciones subvencionables que tengan por objeto viviendas unifamiliares y viviendas ubicadas en edificio de tipología residencial colectiva, las personas físicas titulares del 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda unifamiliar o de la vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva. No obstante lo anterior, en las actuaciones que tengan por objeto exclusivamente la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad podrán obtener la condición de beneficiario cualquiera de los cotitulares que sin representar el 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio, promovieran las obras a su entera costa, y así quedara acreditado en el procedimiento.

En cualquiera de los supuestos contemplados en este apartado, los ingresos anuales ponderados de las referidas personas físicas y, en su caso, de sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, no deberán exceder de 6,5 veces el IPREM.

2. Podrán obtener la condición de beneficiario en las actuaciones subvencionables que tengan por objeto edificios de tipología residencial colectiva:

a) Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

b) Las personas físicas que, de forma agrupada, ostenten la propiedad de la totalidad de un edificio que reúna los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil, y no hubieren otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

c) Las personas físicas que sean propietarios únicos de un edificio de tipología residencial colectiva.

3. Las personas y entidades referidas en los apartados anteriores deberán reunir los requisitos exigidos en el artículo 6.

Artículo 37. Solicitud de subvención y documentación.

1. La solicitud de subvención deberá cumplimentarse en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Si las personas beneficiarias fueren personas físicas:

a.1) Copia de su DNI o NIE, así como del representante en su caso.

a.2) Nota simple del Registro de la Propiedad o escritura pública que acredite la propiedad o el usufructo vitalicio de la vivienda, y que acredite la propiedad del local en su caso, o bien certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.

a.3) En el caso de las personas físicas referidas en el apartado 1 del artículo 36, copia del libro de familia o certificado de inscripción de los datos contenidos en el mismo expedido por el Registro Civil, en su caso, y copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

b) En caso de personas físicas que, de forma agrupada, ostenten la propiedad de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, la solicitud se acompañará de los documentos referidos en las letras a.1) y a.2), respecto de cada una de las personas físicas agrupadas, y, además, de los siguientes:

b.1) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud.

b.2) Copia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación pretendida.

c) En caso de comunidades de propietarios o agrupación de estas, la solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

c.1) Copia de NIF de la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios.

c.2) Copia del título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.

c.3) Copia del acta de la junta de propietarios que identifique al presidente.

c.4) Copia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación subvencionable, de conformidad al régimen de mayorías contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal.

d) En caso de que la actuación subvencionable tenga por objeto una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva:

d.1) Informe técnico que acredite la necesidad de dicha actuación, que podrá incorporarse al contenido la memoria técnico-económica referida en la letra f.1).

d.2) Copia del certificado de eficiencia energética, si comprendiera alguna actuación subvencionable para mejorar su eficiencia energética y sostenibilidad.

e) En caso de que la actuación subvencionable tenga por objeto una vivienda unifamiliar o un edificio de tipología residencial colectiva, copia del Informe de Evaluación de Edificios, que indique la necesidad de la actuación pretendida.

f) En todo caso:

f.1) Que se aporte la documentación técnica que, de conformidad con la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, sea

exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras, o que en virtud de dicha Ley esté sujeta a comunicación previa. En el caso de requerirse, a tal efecto, el presupuesto económico de la obra, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente, siempre que el importe del presupuesto protegido exceda de 3.000 €.

El proyecto y la memoria técnico-económica de la actuación pretendida, según el caso, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica y económicamente.

f.2) Certificados que acrediten que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

f.3) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. En caso de edificio de tipología residencial colectiva, se aportará de oficio al procedimiento copia del certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria referido a las viviendas y locales radicados en el edificio.

Artículo 38. *Visita previa a la resolución.*

1. Una vez presentada la solicitud de la ayuda, el personal técnico del órgano directivo competente en materia de vivienda procederá a visitar la vivienda o edificio de tipología residencial colectiva, con el fin de constatar que no se han iniciado las obras y de verificar el estado de la vivienda o del edificio objeto de la actuación pretendida.

2. El personal técnico levantará acta de la visita practicada y entregará una copia a la persona o entidad interesada, tras lo cual podrán iniciarse las obras.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no genera derecho alguno a favor de las personas o entidades interesadas.

Artículo 39. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía y porcentaje máximo de la subvención destinada a fomentar las actuaciones subvencionables en viviendas unifamiliares y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, se ajustará a los siguientes parámetros:

a) El 50 % sobre el presupuesto protegido de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, hasta un límite máximo de 2.000 €.

b) El 50 % sobre el presupuesto protegido de accesibilidad y seguridad de utilización, hasta un límite máximo de 4.000 €.

c) El 40 % del presupuesto protegido de conservación y de adecuación, hasta un límite máximo de 2.000 €.

Las cuantías señaladas en el presente apartado son acumulables entre sí.

2. La cuantía y porcentaje máximo de la subvención destinada a fomentar las actuaciones subvencionables en edificios de tipología residencial colectiva, se ajustará a los siguientes parámetros:

a) El 50 % sobre el presupuesto protegido de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, hasta un límite máximo de 2.000 € por vivienda existente en el edificio.

b) El 50 % sobre el presupuesto protegido de accesibilidad y seguridad de utilización, hasta un límite máximo de 4.000 € por vivienda existente en el edificio.

c) El 40 % sobre el presupuesto protegido de conservación y de adecuación, hasta un límite máximo de 2.000 € por vivienda existente en el edificio.

Las cuantías señaladas en el presente apartado son acumulables entre sí, pero una vez acumuladas en ningún caso podrán exceder de 14.000 € por edificio de tipología residencial colectiva.

3. En caso de que la subvención reconocida conforme al programa regulado en este capítulo, para fomentar una actuación subvencionable en una concreta vivienda o en un edificio de tipología residencial colectiva, no alcanzase los límites cuantitativos previstos en

los apartados anteriores, las personas o entidades beneficiarias podrán solicitarla nuevamente para financiar obras distintas en la misma vivienda o edificio de tipología residencial colectiva. En tal caso, el límite cuantitativo de la nueva subvención vendrá constituido por la diferencia entre aquellos límites y la subvención anteriormente reconocida.

Artículo 40. *Obligaciones de las personas o entidades beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas o entidades beneficiarias de la ayuda, las previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Ejecutar la obra en el plazo de 9 meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

No obstante lo anterior, dicho plazo será ampliado en 4 meses, previa solicitud de la persona o entidad interesada, mediante acuerdo del titular del órgano directivo competente en materia de vivienda.

No procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda reconocida si producido el incumplimiento del plazo de ejecución de la obra, prorrogado o no, aquel no excediera de un mes.

b) Ajustarse en la ejecución de la obra a la documentación técnica presentada, con las modificaciones autorizadas, en su caso, y a los requisitos exigidos en la materia.

c) Ocupar la vivienda objeto de la ayuda en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiere finalizado las obras objeto de la ayuda, destinándola desde dicha fecha, y por un plazo mínimo de cinco años, a su residencia habitual y permanente. Esta obligación solo será exigible a las personas físicas a que se refiere el apartado 1 del artículo 36.

d) No transmitir inter vivos la vivienda o el edificio de tipología residencial colectiva objeto de la subvención, durante el plazo de cinco años a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiere finalizado la obra.

e) Instalar, de conformidad con el anexo III de la presente orden, y una vez notificada la resolución de concesión de la subvención, o en la fecha en que se inicie la obra subvencionada si esta no hubiera dado comienzo a la fecha de aquella notificación, la placa informativa de actuación subvencionada, la cual deberá permanecer visible durante el año inmediatamente posterior a la finalización de dicha obra. Se exceptúa de lo dispuesto en esta letra aquellos casos en que la subvención concedida fuere inferior a 6.000 €.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

Artículo 41. *Modificaciones en la documentación técnica presentada.*

1. Una vez reconocida la subvención y antes de la finalización del plazo de ejecución de la obra, en su caso ampliado, conforme a la letra a) del apartado 1 del artículo 40, toda modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, a cuyo efecto la persona o entidad interesada deberá presentar la solicitud de modificación, acompañada de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.

b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. Será aplicable a la solicitud de modificación regulada en este artículo las previsiones y exigencias contenidas en los artículos 12 y 13.

3. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

4. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para la concesión de la ayuda.

No obstante, si se produjera una alteración del presupuesto protegido, se calculará nuevamente la ayuda, conforme al nuevo presupuesto protegido, sin que, en ningún caso, pueda corregirse al alza la cuantía de la ayuda concedida.

Artículo 42. Justificación y pago de la ayuda.

1. La justificación de la subvención, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, exigirá que en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, o bien a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención si fuere posterior, la persona o entidad beneficiaria presente la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor los recabe de oficio.

b) Copia del certificado final de obras que acredite que la actuación se ha ejecutado conforme a la documentación técnica presentada, y a sus modificaciones autorizadas, firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra, o bien comunicación de la finalización de la obra suscrita por el constructor o el instalador, según el caso.

c) Copia de las facturas y justificantes de pago de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto protegido. En las facturas se reflejarán claramente los conceptos que integran el presupuesto protegido. Cuando ello no fuera posible, deberán complementarse mediante memoria valorada que identifique cada concepto o certificaciones de obra.

A tales efectos, en el caso de que el beneficiario acreditara una inversión inferior al 100 % de alguno de los presupuestos protegidos, procederá la declaración parcial del derecho a la ayuda.

Se considerará efectivamente pagado un gasto subvencionable, a efectos del cumplimiento de la obligación de justificación, con la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón de dicho gasto realizado, o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros. En tal caso deberá aportarse al procedimiento la copia del documento de cesión o del efecto mercantil, respectivamente.

d) Copia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

e) Copia de la fotografía acreditativa de la instalación de la placa informativa de la actuación protegida financiada, en su caso.

f) Modelo normalizado de las Altas de Terceros, en el que la persona o entidad beneficiaria comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

2. Con carácter previo al pago, el personal del órgano directivo competente en materia de vivienda deberá emitir un informe favorable, que acredite:

a) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma.

b) La adecuación entre la documentación técnica inicial y finalmente presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso.

3. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona o entidad interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona o entidad interesada decaída en el derecho al trámite.

4. El personal del órgano directivo competente en materia de vivienda podrá practicar inspecciones durante la ejecución de la obra. Una vez terminada ésta girará visita de inspección al objeto de constatar su efectiva finalización. Cualquier modificación de la actuación subvencionable necesitará la previa autorización de dicho órgano directivo.

5. El abono de la ayuda se practicará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

CAPÍTULO V

Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE)

Artículo 43. *Objeto del programa.*

1. El programa de Eficiencia Energética en la Vivienda Existente (PEEVE) tiene por objeto el desarrollo e impulso de actuaciones en la mejora de la eficiencia energética de la vivienda existente que permitan disminuir el número de hogares y consumidores vulnerables, términos encuadrados dentro del concepto de pobreza energética.

Así mismo, este programa tiene por objeto la promoción del ahorro energético y disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero, dentro de un contexto de crecimiento sostenible, así como incrementar la calidad de la edificación, mejorar la salud de los propietarios y aumentar el confort de las personas usuarias.

2. El presente programa se divide en los siguientes objetivos específicos, incluidos en el Programa Operativo FEDER Extremadura 2014-2020, dentro del Objetivo Temático 4 «Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores», Prioridad de Inversión 4.c de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición final primera del presente orden:

a) Objetivo Específico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos», para la actuación 04.03.01.01.01. «Acciones de mejora de eficiencia energética en vivienda.»

b) Objetivo Específico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo», para la actuación 04.03.02.05.03. «Acciones de fomento de la producción de otras energías renovables en el sector edificación.»

3. Agotado el crédito que corresponda a cada objetivo específico se estará a lo establecido en el artículo 10.2 de la presente orden.

Artículo 44. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se consideran actuaciones subvencionables por el Objetivo Específico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos» aquellas destinadas a la reducción de emisiones de CO₂ en las viviendas, ya sean unifamiliares o ubicadas en un edificio de tipología residencial colectiva, mediante la realización de una o varias de las actuaciones siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo elementos bioclimáticos. En todo caso, se deberá cumplir lo especificado el anexo Técnico I de la presente orden en relación a la transmitancia sobre elementos de la envolvente térmica.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito

por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros. Se incluyen los sistemas de control y monitorización necesarios para el control de los equipos y consumos energéticos.

2. Se consideran actuaciones subvencionables por el Objetivo Específico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo», la instalación en las viviendas, ya sean unifamiliares o ubicadas en un edificio de tipología residencial colectiva, de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar térmica, fotovoltaica, geotermia, aerotermia, hidrotermia y eólica; que reduzcan el consumo de energía procedente de fuentes convencionales.

Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

Asimismo, se incluyen los sistemas de control y monitorización necesarios para el control de los equipos y consumos energéticos.

3. El anexo técnico II determina las condiciones de justificación de las mejoras referidas en los apartados anteriores.

4. A los efectos previstos en el presente programa, tendrá la consideración de edificio de tipología residencial colectiva todo edificio en el que al menos existan dos fincas registrales y una de ellas sea vivienda.

Artículo 45. *Requisitos de las actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables referidas en el artículo anterior deberán reunir los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Que la intervención pretendida no haya sido incluida en el presupuesto protegido subvencionado de una anterior actuación subvencionable o protegida, conforme a cualesquiera Planes estatales o autonómicos de vivienda.

b) Que las obras objeto de la actuación subvencionable no se hayan iniciado a la fecha de la visita previa regulada en el artículo 48.

No se exigirá el cumplimiento de dicho requisito cuando la persona interesada hubiere solicitado la ayuda de este programa para la misma actuación subvencionable en una anterior convocatoria de ayudas, y habiendo iniciado las obras tras la visita previa producida en aquella, no hubiere podido acceder a la ayuda por agotamiento del crédito presupuestario vinculado en la convocatoria. En tal caso, no obstante, las obras no podrán haber finalizado a la fecha de la nueva solicitud de la subvención.

c) Que la vivienda unifamiliar que fuere objeto de la actuación subvencionable, en su caso, cuente con el correspondiente Informe de Evaluación de los Edificios, redactado y suscrito por técnico competente, en relación con el estado de conservación de la vivienda unifamiliar y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de la misma.

d) En el caso de que la actuación subvencionable tuviere por objeto una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, que cuente con informe técnico que acredite la necesidad de dicha actuación, que podrá incorporarse al contenido de la memoria técnico-económica referida en la letra e) y que cuente, asimismo, con el certificado de eficiencia energética.

e) Que se aporte la documentación técnica que, de conformidad con la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, sea exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras, o que en virtud de dicha Ley esté sujeta a comunicación previa. En el caso de requerirse, a tal efecto, el presupuesto económico de la obra, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente, siempre que el importe del presupuesto protegido exceda de 3.000 €.

El proyecto y la memoria técnico-económica de la actuación pretendida, según el caso, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica y económicamente.

f) Que el importe del presupuesto protegido no sea inferior a mil euros (1.000 €), impuestos excluidos.

g) Que la vivienda objeto de la actuación subvencionable tenga un uso residencial.

h) Que la actuación subvencionable cuente con la preceptiva autorización administrativa, en su caso.

2. A efectos de comprobar el cumplimiento de los principios rectores para la selección de operaciones enmarcadas en el objetivo específico 4.3.1 del Programa Operativo Feder Extremadura 2014-2020, el Servicio competente para la instrucción del procedimiento de concesión directa de las subvenciones convocadas, constatará que la actuación subvencionable cumple con el siguiente criterio de selección de actuaciones subvencionables establecido en el documento «criterios y procedimientos de selección de operaciones» relativos al citado programa: la reducción de emisiones contaminantes y gases de efecto invernadero (kilogramos de CO₂ al año, según el indicador de productividad C034).

3. A efectos de comprobar el cumplimiento de los principios rectores para la selección de operaciones enmarcadas en el objetivo específico 4.3.2 del Programa Operativo Feder Extremadura 2014-2020, el Servicio competente para la instrucción del procedimiento de concesión directa de las subvenciones convocadas, constatará que la actuación subvencionable cumple con el siguiente criterio de selección de actuaciones subvencionables establecido en el documento «criterios y procedimientos de selección de operaciones» relativos al citado programa: la reducción de emisiones contaminantes y gases de efecto invernadero (kilogramos de CO₂ al año, según el indicador de productividad C034).

Artículo 46. *Beneficiarios y requisitos de acceso a la subvención de la Línea General.*

Podrán obtener la condición de persona beneficiaria de la ayuda de la línea general prevista en el artículo 50, las personas físicas que, cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 6, reúnan la titularidad del 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda unifamiliar o de la vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva.

Artículo 47. *Beneficiarios y requisitos de acceso a la subvención de las líneas específicas de protección preferente.*

1. Son líneas específicas de protección preferente del programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente:

a) La línea contra la pobreza energética, en que la actuación subvencionable puede tener por objeto una vivienda unifamiliar o una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva.

b) La línea especial de cubiertas para mayores, en que la actuación subvencionable debe tener por objeto una vivienda unifamiliar.

2. Podrán acceder a la condición de persona beneficiaria de la ayuda prevista para la línea específica contra la pobreza energética en el artículo 50, las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que reúnan la titularidad del 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda objeto de la actuación subvencionable.

b) Que los ingresos anuales ponderados de dichas personas físicas y, en su caso, de sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, sean iguales o inferiores a 2 veces el IPREM.

3. Podrán acceder a la condición de persona beneficiaria de la ayuda prevista para esta línea específica de cubiertas para mayores en el artículo 50, las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que reúnan la titularidad del 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda objeto de la actuación subvencionable.

b) Que los ingresos anuales ponderados de dichas personas físicas y, en su caso, de sus cónyuges o parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, sean iguales o inferiores a 2 veces el IPREM.

c) Que al menos una persona titular o cotitular del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda unifamiliar tenga una edad igual o superior a 65 años.

4. Las personas físicas referidas en los apartados anteriores deberán reunir los requisitos exigidos en el artículo 6.

Artículo 48. *Solicitud de la subvención y documentación.*

Las personas físicas que resulten ser beneficiarias presentarán la solicitud de subvención debidamente cumplimentada en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, la acompañarán de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia de su DNI o NIE, así como del representante en su caso.

b) Nota simple o escritura pública que acredite la propiedad o el usufructo vitalicio de la vivienda, o certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.

c) En el caso de las personas físicas señaladas en el artículo 47, copia del libro de familia o certificado de inscripción de los datos contenidos en el mismo expedido por el Registro Civil, en su caso, y copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud, salvo que las personas interesadas hubieran manifestado en la solicitud el incumplimiento de los requisitos para acceder a las líneas específicas de protección preferente reguladas en el artículo 47.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

d) En caso de que la actuación subvencionable tenga por objeto una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva:

d.1) Informe técnico que acredite la necesidad de dicha actuación, que podrá incorporarse al contenido la memoria técnico-económica referida en la letra f.1).

d.2) Copia del certificado de eficiencia energética.

e) En caso de que la actuación subvencionable tenga por objeto una vivienda unifamiliar, copia del Informe de Evaluación de Edificios, que indique la necesidad de la actuación pretendida.

f) En todo caso:

f.1) Que se aporte la documentación técnica que, de conformidad con la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, sea exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras, o que en virtud de dicha Ley esté sujeta a comunicación previa. En el caso de requerirse, a tal efecto, el presupuesto económico de la obra, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente, siempre que el importe del presupuesto protegido exceda de 3.000 €.

El proyecto y la memoria técnico-económica de la actuación pretendida, según el caso, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica y económicamente.

f.2) Informe justificativo provisional de las mejoras energéticas subvencionadas, cumplimentado conforme a las instrucciones contenidas en el modelo normalizado contenido en el anexo Técnico II de la presente orden.

f.3) Certificados que acrediten que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

f.4) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 49. *Visita previa a la resolución.*

1. Una vez presentada la solicitud de la ayuda, el personal técnico del órgano directivo competente en materia de vivienda procederá a visitar la vivienda objeto de la actuación pretendida con el fin de verificar su estado, constatando que no se han iniciado las obras.

2. El personal técnico levantará acta de la visita practicada y entregará una copia a la persona interesada, tras lo cual podrán iniciarse las obras.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no genera derecho alguno a favor de las personas interesadas.

Artículo 50. *Cuantía de la subvención y presupuesto protegido.*

1. La cuantía de la subvención se hallará aplicando al presupuesto protegido el porcentaje que proceda de acuerdo con el siguiente cuadro:

Líneas de ayudas	Porcentaje
Línea general	60 %
Línea contra la pobreza energética	100 %
Línea especial de cubiertas para mayores	100 %

Estos porcentajes no son acumulables entre si.

2. La subvención calculada conforme al apartado anterior no podrá exceder de 15.000 euros por vivienda. En caso de que la subvención reconocida no alcanzase dicho límite cuantitativo, las personas beneficiarias podrán solicitarla nuevamente para financiar obras distintas en la misma vivienda. En este caso, el límite cuantitativo de la nueva subvención vendrá constituido por la diferencia entre aquel límite de 15.000 € y la subvención anteriormente reconocida.

El límite cuantitativo a que hace referencia el presente apartado no será de aplicación si, debido al cambio producido en la titularidad de la vivienda objeto de la ayuda, las personas beneficiarias fueran distintas.

3. De conformidad con el artículo 65.2 del Reglamento n.º1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, y con el Programa Operativo FEDER Extremadura (2014-2020), no serán subvencionables aquellos gastos abonados o facturados antes de 1 de enero de 2014.

Artículo 51. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Ejecutar la obra en el plazo de 9 meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

No obstante lo anterior, dicho plazo será ampliado en 4 meses, a solicitud de la persona interesada, mediante acuerdo del titular del órgano directivo competente en materia de vivienda.

No procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda reconocida si producido el incumplimiento del plazo de ejecución de la obra, prorrogado o no, aquel no excediera de un mes.

b) Ajustarse en la ejecución de la obra a la documentación técnica presentada, con las modificaciones autorizadas, en su caso, y a los requisitos exigidos en la materia.

c) No transmitir inter vivos la vivienda objeto de la subvención, durante el plazo de cinco años a contar desde el día siguiente a aquel en que hubiere finalizado la obra.

d) Cumplir con la obligación de publicidad institucional exigida en el Programa regulado en este capítulo, de conformidad con el artículo 18 y el anexo IV de la presente orden. A tales efectos deberá instalar una vez notificada la resolución de concesión de la subvención, o en la fecha en que se inicie la obra subvencionada si esta no hubiera dado comienzo a la fecha de aquella notificación, la placa informativa de actuación subvencionada, la cual deberá permanecer visible durante el año inmediatamente posterior a la finalización de dicha obra.

e) Informar sobre el nivel de logro de los siguientes indicadores de productividad, presentando el anexo Técnico II de la presente orden debidamente cumplimentado:

e.1) La mejora de alguno de los índices de Calificación Energética C1 o C2 que se contemplan en el documento «Modelo de Etiqueta de Eficiencia Energética» contenido en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética definido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

e.2) La mejora en el tipo de clasificación energética.

e.3) La reducción anual estimada de gases efecto invernadero, calculada en base a la mejora del consumo de energía primaria no renovable, según el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, derivada de la actuación de mejora de la eficiencia energética ejecutada.

e.4) La capacidad adicional para producir energía renovable (medida en megavatios).

f) Mantener a disposición del órgano directivo competente en materia de vivienda los documentos relacionados con los gastos subvencionados durante el periodo establecido en el artículo 140 del Reglamento (UE) número 1303/2013, del Parlamento y del Consejo, de 17 de diciembre, para ser examinados en posibles procesos de verificación y control.

En este sentido, se deberá conservar la documentación original de la justificación de la subvención, incluidos los documentos electrónicos, durante un plazo de tres años a partir del 31 de diciembre siguiente a la presentación de las cuentas en las que estén incluidos los gastos de la operación, en tanto puedan ser objeto de actuaciones de comprobación y control.

No obstante, cuando los documentos se conserven en soportes de datos generalmente aceptados con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 5 del artículo 140 del Reglamento (UE) número 1303/2013, del Parlamento y del Consejo, de 17 de diciembre, no se requerirán los documentos originales.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado anterior.

Artículo 52. *Modificaciones en la documentación técnica presentada.*

1. Una vez reconocida la subvención y antes de la finalización del plazo de ejecución de la obra, en su caso ampliado, conforme a la letra a) del apartado 1 del artículo 51, toda modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, a cuyo efecto la persona interesada deberá presentar la solicitud de modificación, acompañada de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.

b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. Será aplicable a la solicitud de modificación regulada en este artículo las previsiones y exigencias contenidas en los artículos 12 y 13.

3. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

4. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para la concesión de la ayuda, ni un menoscabo de la reducción de la demanda energética propuesta.

No obstante, si se produjera una alteración del presupuesto protegido, se calculará nuevamente la ayuda, conforme al nuevo presupuesto protegido, sin que, en ningún caso, pueda corregirse al alza la cuantía de la ayuda concedida.

Artículo 53. Justificación y pago de la ayuda.

1. La justificación de la subvención, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, exigirá que en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, o bien a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención si fuere posterior, la persona beneficiaria presente la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor los recabe de oficio.

b) Copia del certificado final de obras que acredite que la actuación se ha ejecutado conforme a la documentación técnica presentada, y a sus modificaciones autorizadas, firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra, o bien comunicación de la finalización de la obra suscrita por el constructor o el instalador, según el caso.

c) Copia de las facturas y justificantes de pago de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto protegido, de acuerdo con las siguientes reglas:

c.1) En las facturas se reflejarán claramente los conceptos que integran el presupuesto protegido. Cuando ello no fuera posible, deberán complementarse mediante memoria valorada que identifique cada concepto o certificaciones de obra.

c.2) En los casos en que la factura a la que corresponda el pago sea igual o superior de 2.500 €, la documentación justificativa del pago deberá consistir en una certificación bancaria o en copia de la transferencia realizada, en la que quede acreditado la persona que realiza el pago, que deberá coincidir con la persona beneficiaria de la ayuda, ya sea el inicial o aquel que se hubiere subrogado en la condición de tal conforme al artículo 15, la fecha e importe pagado, así como la factura a la que corresponda dicho pago. En caso de fraccionarse el pago, deberá constar el importe fraccionado con respecto a la factura de que se trate. En ningún caso el fraccionamiento del pago permitirá eludir la limitación anteriormente referida.

A los efectos de lo establecido en la presente letra, en el caso de que la persona beneficiaria acreditara una inversión inferior al 100 % del presupuesto protegido, procederá la declaración parcial del derecho a la ayuda.

Se considerará efectivamente pagado un gasto subvencionable, a efectos del cumplimiento de la obligación de justificación, con la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón de dicho gasto realizado, o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros. En tal caso deberá aportarse al procedimiento la copia del documento de cesión o del efecto mercantil, respectivamente.

d) Copia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

e) Informe justificativo definitivo de las mejoras energéticas subvencionadas, conforme al modelo establecido en el anexo Técnico II de la presente orden.

f) Copia de la fotografía acreditativa de la instalación de la placa informativa de la actuación subvencionada.

g) Modelo normalizado para Altas de Terceros, en el que la persona beneficiaria comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba

efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

h) En caso de actuaciones subvencionables por el Objetivo Especifico 4.3.2., ficha técnica del equipo de energía renovable instalado.

2. Con carácter previo al pago, el personal del órgano directivo competente en materia de vivienda deberá emitir un informe favorable, que acredite:

a) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma.

b) La adecuación entre la documentación técnica inicial y finalmente presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso.

3. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona interesada decaída en el derecho al trámite.

4. El personal del órgano directivo competente en materia de vivienda podrá practicar inspecciones durante la ejecución de la obra. Una vez terminada ésta girará visita de inspección al objeto de constatar su efectiva finalización. Cualquier modificación de la actuación subvencionable necesitará la previa autorización de dicho órgano directivo.

5. El abono de la ayuda se practicará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

CAPÍTULO VI

Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas

Artículo 54. *Objeto del programa.*

1. El programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas tiene por objeto favorecer la existencia de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, y a tal fin se halla específicamente destinado a financiar las siguientes actuaciones subvencionables:

a) Obras de conversión en viviendas de espacios cerrados ubicados en viviendas unifamiliares o en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Adquisición previa del espacio cerrado referido en la letra anterior, en su caso, con sujeción a los requisitos previstos en el presente capítulo.

2. A los efectos previstos en el presente programa, tendrá la consideración de edificio de tipología residencial colectiva todo edificio en el que al menos existan dos fincas registrales y una de ellas sea vivienda.

Artículo 55. *Requisitos de las actuaciones subvencionables.*

1. La actuación subvencionable de conversión en vivienda de un espacio cerrado, referida en el artículo anterior, deberá reunir los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Que las obras de conversión no hayan sido incluidas en el presupuesto protegido subvencionado de una anterior actuación protegida o subvencionable, conforme a cualesquiera Planes estatales o autonómicos de vivienda.

b) Que las obras de conversión no se hayan iniciado a la fecha de la visita previa regulada en el artículo 58.

No se exigirá el cumplimiento de dicho requisito cuando la persona o entidad interesada hubiere solicitado la ayuda de este programa para la misma actuación subvencionable en una anterior convocatoria de ayudas, y habiendo iniciado las obras tras la visita previa producida en aquella, no hubiere podido acceder a la ayuda por agotamiento del crédito

presupuestario vinculado en la convocatoria. En tal caso, no obstante, las obras no podrán haber finalizado a la fecha de la nueva solicitud de la subvención.

c) Que el espacio cerrado objeto de la obra de conversión constituya una finca registral independiente dentro de un edificio de tipología residencial colectiva sito en suelo urbano, el cual deberá radicar en un municipio de más de 10.000 habitantes, según el padrón vigente a la fecha de publicación de la convocatoria de la ayuda.

d) En el caso de que el espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable se ubique en una vivienda unifamiliar, que esta cuente con el correspondiente Informe de Evaluación de los Edificios, redactado y suscrito por técnico competente.

e) Que el espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable tenga un uso residencial y sea viable el acceso directo al mismo desde espacios exteriores, públicos o privados, cualquiera que sea el acceso por el que definitivamente se opte en el proyecto de la obra de conversión.

f) Que las obras de conversión:

f.1) Cuenten con la conformidad de la comunidad de propietarios, si existiere, salvo que el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios permitieren tal conversión. Si se tratara de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal y no se hubiere constituido comunidad de propietarios, será exigible la autorización de los copropietarios, en virtud de acuerdo válidamente adoptado.

f.2) No sean contrarias a las normas urbanísticas, técnicas y constructivas aplicables, y cuenten con la preceptiva autorización administrativa, en su caso.

f.3) Arrojen como resultado una sola vivienda independiente dentro del perímetro del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable.

2. La actuación subvencionable de adquisición previa del espacio cerrado para su posterior conversión en vivienda, referida en el artículo anterior, deberá reunir los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Que el adquirente sea un promotor para uso propio, de conformidad con la clasificación contenida en el artículo 56.

b) Que la adquisición se haya formalizado en escritura pública dentro del año inmediatamente anterior a la fecha de la presentación de la solicitud de concesión de la subvención.

Artículo 56. *Requisitos para obtener la ayuda.*

1. Podrán obtener la condición de beneficiario de las ayudas, los promotores para uso propio y los promotores para venta o arrendamiento que seguidamente se señalan:

a) Serán considerados a los solos efectos de este programa promotores para uso propio, aquellas personas físicas que siendo propietarias del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, promueven las obras de conversión con el propósito de destinar la vivienda resultante a su residencia habitual y permanente.

Tendrán, asimismo y en su caso, esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho, inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, así como las demás personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de edad.

b) Serán considerados a los solos efectos de este programa promotores para venta o arrendamiento, aquellas personas físicas o jurídicas que, ostentando la propiedad del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, promueven las obras de conversión con la finalidad de que en la vivienda resultante pueda residir un tercero, previa venta o arrendamiento.

2. Los promotores para uso propio y los promotores para venta o arrendamiento referidos en el apartado anterior deberán cumplir los requisitos generales regulados en el artículo 6, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) En caso de promotores para uso propio:

a.1) Que sus ingresos anuales ponderados no excedan de 4 veces el IPREM.

a.2) Que sean titulares de la totalidad del pleno dominio de la finca registral objeto de las obras de conversión.

b) En caso de promotores para venta o arrendamiento, que sean titulares de la totalidad del pleno dominio de la finca registral objeto de la obra de conversión.

Artículo 57. Solicitud de subvención y documentación.

La solicitud de subvención deberá cumplimentarse en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) En caso de promotores para uso propio:

a.1) Copia de su DNI o NIE, así como del representante en su caso.

a.2) Copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

a.3) Copia del libro de familia o certificado de inscripción de los datos contenidos en el mismo expedido por el Registro Civil, en su caso.

a.4) Copia de la escritura pública de compraventa de la finca registral objeto de la obra de conversión, en caso de que haya procedido a la adquisición previa del espacio cerrado de conformidad con el apartado 2 del artículo 55. En tal caso, no será precisa la aportación del documento referido en la letra c.1).

a.5) Copia del documento acreditativo del grado de discapacidad que padece alguno de los promotores para uso propio o de las personas integrantes de su unidad de convivencia, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), o por los órganos competentes de otras Administraciones Públicas, en su caso.

a.6) Copia de la sentencia firme que acredite que alguno de los promotores para uso propio o de las personas integrantes de su unidad de convivencia ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.

a.7) Copia del certificado de víctima de violencia de terrorismo, que acredite que alguno de los promotores para uso propio o de las personas integrantes de su unidad de convivencia reúnen dicha condición, en su caso.

a.8) Copia del certificado acreditativo de la condición de familia numerosa, en su caso.

b) En caso de promotores para venta o arrendamiento

b.1) Copia del D.N.I, N.I.E. o N.I.F del solicitante, así como del representante.

b.2) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud, en su caso.

c) En todo caso:

c.1) Nota simple del Registro de la Propiedad o escritura pública que acredite la propiedad del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, o certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.

c.2) Certificados que acrediten que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

c.3) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite no hallarse incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c.4) Copia del proyecto de ejecución de la obra de conversión, debidamente visado por el colegio profesional competente, presentado en el Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente licencia.

c.5) Copia de la licencia municipal que autorice el cambio de uso de la finca registral objeto de la obra de conversión

c.6) Copia de la licencia de la obra de conversión pretendida que identifique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

c.7) En su caso, certificado del secretario o del presidente de la comunidad de propietarios, que acredite la autorización de la Junta de propietarios, si existiere, para acometer la obra de conversión pretendida, o copia del título constitutivo o de los estatutos de la comunidad de propietarios que permitieran tal conversión. Si se trata de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal de conformidad con el artículo 396 del Código Civil y no se hubiere otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, se aportará copia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación subvencionable, de conformidad al régimen de mayorías contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 58. *Visita previa a la resolución.*

1. Una vez presentada la solicitud de la ayuda, el técnico competente del órgano directivo con competencias en materia de vivienda procederá a visitar la finca registral objeto de la obra de conversión, con el fin de dejar constancia de que no se han iniciado las obras y de verificar las características de la actuación pretendida.

2. El técnico levantará acta de la visita practicada y entregará una copia a la persona interesada, tras lo cual podrá iniciar la obra de conversión, en su caso.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no crea derecho alguno a favor de la persona interesada.

Artículo 59. *Líneas específicas de protección preferente.*

Son líneas específicas de protección preferente las siguientes:

a) Línea joven, que tiene por objeto financiar la promoción de las obras de conversión, y en su caso la adquisición previa del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, por parte de promotores para uso propio que sean jóvenes.

b) Línea de eficiencia energética, que tiene por finalidad fomentar la promoción de obras de conversión que arrojen una vivienda con una calificación energética mínima correspondiente a la letra B, por parte de promotores para uso propio.

c) Línea de familias numerosas, que tiene por objeto financiar la promoción de las obras de conversión, y en su caso la adquisición previa del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, por parte de promotores para uso propio que reúnan dicha condición.

d) Línea de personas con capacidades diferentes, que tiene por objeto financiar la promoción de las obras de conversión, y en su caso la adquisición previa del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable, por parte de promotores para uso propio con capacidades diferentes. A tales efectos, se entenderá acreditada la concurrencia de esta circunstancia cuando cualquiera de los promotores para uso propio, si hubiere varios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia acredite un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

e) Línea de víctimas de violencia de género, que tiene por finalidad financiar la promoción de las obras de conversión, y en su caso la adquisición previa del espacio cerrado objeto del programa por parte de víctimas de violencia de género. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando cualquiera de los promotores para uso propio, en caso de que hubiere varios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia acredite ser víctima de violencia de género.

f) Línea de víctimas del terrorismo, que tiene por objeto financiar la promoción de las obras de conversión, y en su caso la adquisición previa del espacio cerrado objeto de la actuación subvencionable por parte de víctimas de terrorismo. A tales efectos, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando cualquiera de los promotores para uso propio, en caso de que hubiere varios, o de las personas integrantes de su unidad de convivencia acrediten ser víctima de violencia de terrorismo.

Artículo 60. *Cuantía de la ayuda.*

1. En caso de promotores para uso propio, la cuantía de la ayuda será de 14.000 €, con carácter general.

Dicha cuantía general será incrementada en las siguientes cantidades:

- a) 4.000 €, en el supuesto de adquisición del espacio cerrado para su ulterior conversión en vivienda.
- b) 1.000 €, en el supuesto de que concurra alguna de las circunstancias señaladas para las líneas específicas de protección preferente reguladas en el artículo anterior.

2. En caso de promotores para venta o arrendamiento, la cuantía de la ayuda será de 9.000 €.

3. La cuantía de la ayuda, cualquiera que sea la persona o entidad beneficiaria, excluido el importe correspondiente a la adquisición, tendrá como límite el importe del presupuesto de ejecución material tenido en cuenta para la expedición de la licencia de obras aportada al procedimiento de concesión de la ayuda.

Artículo 61. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas o entidades beneficiarias de la ayuda, las previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Ejecutar la obra en el plazo de 18 meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

No obstante lo anterior, dicho plazo podrá ser ampliado en 6 meses, previa solicitud de la persona o entidad interesada, mediante acuerdo del titular del órgano directivo competente en materia de vivienda.

No procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda reconocida si producido el incumplimiento del plazo de ejecución de la obra, prorrogado o no, aquel no excediera de un mes.

b) Ajustarse en la ejecución de la obra a la documentación técnica presentada, con las modificaciones autorizadas, en su caso, y a los requisitos exigidos en la materia.

c) Cumplir con la calificación energética comprometida en la solicitud de la ayuda, en el caso de promotores para uso propio de la línea específica de protección preferente de eficiencia energética, establecida en la letra b) del artículo 59. El incumplimiento de esta obligación conllevará la pérdida del derecho a la ayuda adicional correspondiente a la línea específica de protección preferente.

d) En caso de promotores para uso propio, ocupar la vivienda rehabilitada en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente al de fin de obra, y destinar la vivienda a residencia habitual y permanente durante un plazo de 10 años, a contar desde la ocupación.

e) En caso de promotores para venta o arrendamiento, destinar la vivienda a uso residencial durante un plazo de 10 años, a contar desde la fecha de fin de obra.

f) Instalar, de conformidad con el anexo III de la presente orden, y una vez notificada la resolución de concesión de la subvención, o en la fecha en que se inicie la obra subvencionada si esta no hubiera dado comienzo a la fecha de aquella notificación, la placa informativa de actuación subvencionada, la cual deberá permanecer visible durante el año inmediatamente posterior a la finalización de dicha obra. Se exceptúa de lo dispuesto en esta letra aquellos casos en que la subvención concedida fuere inferior a 6.000 €.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

Artículo 62. *Modificaciones de la documentación técnica presentada.*

1. Una vez reconocida la subvención, toda modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, a cuyo efecto la persona o entidad interesada deberá presentar la solicitud de modificación, acompañada de la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.
- b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. Será aplicable a la solicitud de modificación regulada en este artículo las previsiones y exigencias contenidas en los artículos 12 y 13.

3. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

4. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para la concesión de la ayuda.

No obstante, si se produjera una alteración del presupuesto protegido, se calculará nuevamente la ayuda, conforme al nuevo presupuesto protegido, sin que, en ningún caso, pueda corregirse al alza la cuantía de la ayuda concedida.

Artículo 63. *Justificación y pago de la ayuda.*

1. La justificación de la ayuda, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, requerirá la presentación de la documentación, que seguidamente se relaciona, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que hubiere finalizado la obra, o desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención si fuere posterior a la finalización de la obra:

a) Copia de la cédula de Habitabilidad.

b) Copia auténtica de las facturas y justificantes de pago de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto de ejecución material tenido en cuenta para la expedición de la licencia de obras. En las facturas se reflejarán claramente los conceptos que integran dicho presupuesto. Cuando ello no fuera posible, deberán complementarse mediante memoria valorada que identifique cada concepto o certificaciones de obra.

A tales efectos, en el caso de que el beneficiario acreditara una inversión inferior al 100 % del presupuesto de ejecución material, y dicha inversión fuere inferior a la cuantía de la ayuda, excluido el importe correspondiente a la adquisición, se procederá a minoración de la ayuda y a la modificación de la resolución de concesión.

Se considerará efectivamente pagado un gasto subvencionable, a efectos del cumplimiento de la obligación de justificación, con la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón de dicho gasto realizado, o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros. En tal caso deberá aportarse al procedimiento la copia del documento de cesión o del efecto mercantil, respectivamente.

c) Modelo normalizado para Altas de Terceros, en el que las personas o entidades beneficiarias comuniquen sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas o entidades beneficiarias de la ayuda deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

d) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor lo recabe de oficio.

e) Copia de la fotografía acreditativa de la instalación de la placa informativa de la actuación subvencionable, en su caso.

2. Con carácter previo al pago, el personal técnico del órgano directivo competente en materia de vivienda deberá emitir un informe técnico favorable, que acredite:

a) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma.

b) La adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas, en su caso, y la obra ejecutada.

3. El abono de la ayuda se hará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

4. El personal del órgano directivo competente en materia de vivienda podrá inspeccionar la obra durante su ejecución y a su finalización, con el objeto de constatar que se ajusta a la documentación técnica presentada. Cualquier modificación de ésta necesitará la previa autorización de dicho órgano directivo.

5. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona o entidad interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona o entidad interesada decaída en el derecho al trámite.

CAPÍTULO VII

Programa de ayudas al promotor de vivienda protegida de nueva construcción

Artículo 64. *Objeto del programa.*

El programa de ayudas al promotor de vivienda protegida de nueva construcción tiene por objeto fomentar la promoción, con destino venta o arrendamiento, de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, incluidas las modalidades de vivienda protegida ampliable y vivienda del programa especial.

Artículo 65. *Requisitos para acceder a la ayuda.*

Podrán obtener la condición de beneficiario de las ayudas los promotores que hubieran obtenido la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial, incluida su modalidad de vivienda protegida del programa especial, con posterioridad al 30 de septiembre de 2017, pero siempre antes de la fecha que señale cada convocatoria, la Resolución de convocatoria.

En ningún caso la fecha de calificación podrá ser posterior a la de la entrada en vigor de la presente orden de bases reguladoras.

Los promotores referidos en el párrafo anterior deberán cumplir los requisitos generales regulados en el artículo 6.

Artículo 66. *Solicitud de subvención y documentación.*

1. La solicitud de subvención deberá cumplimentarse en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia del certificado de inicio de obra.

b) Certificados que acrediten que el promotor se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

c) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que el promotor no se halla incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

d) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud, en su caso.

2. Se aportará de oficio al procedimiento una copia de la calificación provisional de las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, del programa especial o de vivienda protegida ampliable, que fueren objeto del procedimiento de concesión de la subvención, así como una copia del DNI, NIE o NIF del promotor, según los casos, y del representante en su caso.

Artículo 67. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía de la ayuda será de 4.000 euros por vivienda.

Artículo 68. *Obligaciones de las personas o entidades beneficiarias.*

Son obligaciones de las personas o entidades beneficiarias de la ayuda, las generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Presentar la solicitud de calificación definitiva de las viviendas protegidas en el plazo reglamentariamente establecido. A las personas interesadas que no cumplan dicho plazo, se les podrá declarar decaídas en su derecho al trámite correspondiente. No obstante, se admitirá la actuación de la misma y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución que tenga por transcurrido el plazo.

b) Obtener la calificación definitiva de las viviendas protegidas subvencionadas.

Artículo 69. *Justificación y pago de la ayuda.*

1. La justificación de la subvención, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, requerirá la presentación de la documentación que seguidamente se relaciona, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se hubiere notificado la calificación definitiva de las viviendas subvencionadas, que se aportará de oficio al procedimiento:

a) Certificados, siempre que hubieren perdido validez los presentados en el procedimiento de concesión de la ayuda, que acrediten que las personas beneficiarias se encuentran al corriente de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, en el que caso de que la persona interesada no autorice expresamente en la solicitud de la subvención para que el órgano gestor lo recabe de oficio y con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como con la Seguridad Social, en el que caso de que la persona interesada se oponga expresamente en la solicitud de la subvención a que el órgano gestor los recabe de oficio.

b) Modelo normalizado para Altas de Terceros en el que el promotor comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse su abono, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. El promotor deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 10 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona o entidad interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento y se declare a la persona o entidad interesada decaída en el derecho al trámite.

3. El pago se realizará mediante pago único, una vez justificada la subvención, o mediante pago único y anticipado, una vez expedida la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción e iniciadas las obras, de acuerdo con el procedimiento establecido en este apartado.

El procedimiento de pago anticipado se iniciará mediante solicitud, que se ajustará al modelo oficial disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>). Su presentación podrá llevarse a cabo en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y, en particular, en los establecidos en el artículo 7.1 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La solicitud de pago anticipado, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 13, se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Los documentos referidos en las letras a) y b) del apartado 1.

b) Copia de la licencia municipal de obras.

c) Copia del certificado de inicio de obras.

d) Aval prestado por entidades financieras autorizadas para operar en España, en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente, o contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas al promotor, en el caso de que no obtuviere la calificación definitiva de las viviendas protegidas de nueva construcción objeto de subvención; salvo que el promotor estuviera exento de ello según la normativa sectorial aplicable.

Disposición adicional única. *Acuerdos bilaterales con el Ministerio competente en materia de vivienda.*

La Consejería competente en materia de vivienda, dentro de las disponibilidades presupuestarias, podrá acordar en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento la cofinanciación de las actuaciones protegidas previstas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Disposición transitoria primera. *Ámbito temporal de aplicación del régimen de subvenciones.*

La presente orden será de aplicación a las solicitudes de subvención que se presenten de conformidad con las convocatorias que se publiquen en aplicación de la misma. Las solicitudes de subvención que se hubieren presentado antes de su entrada en vigor se regirán por la normativa anterior a esta Orden.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio del programa de ayuda directa a la entrada.*

Los solicitantes de la ayuda directa a la entrada regulada en esta Orden que antes de su entrada en vigor hubieren obtenido el visado del contrato de compraventa de una vivienda protegida de régimen especial, incluida su modalidad de vivienda del programa especial, podrán solicitar el visado de la adenda al contrato que formalicen las partes para acomodarse al contenido mínimo exigido en el artículo 28 de la presente orden.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo de las mismas y de las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias de la presente norma, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente orden.

Asimismo, se dejan sin efecto las bases reguladoras contenidas en el Decreto 17/2019, de 12 de marzo, por el que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021.

Disposición final primera. *Régimen jurídico.*

1. Las ayudas reguladas en la presente orden se rigen por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, sin perjuicio de su carácter supletorio; en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura; en la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura; en las demás normas concordantes en materia de subvenciones públicas; en las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, en las normas de derecho privado.

2. Las ayudas reguladas en el Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE), que será financiado, con un porcentaje de financiación del 80 %, con cargo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), Programa Operativo FEDER Extremadura (2014-2020), dentro del Objetivo Temático, 4 «Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores», Prioridad de Inversión 4.c «Apoyo de la

eficiencia energética, de la gestión inteligente de la energía y del uso de energías renovables en las infraestructuras públicas, incluidos los edificios públicos, y en las viviendas», Objetivo Específico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos», y Objetivo Específico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo», se regirán, además, por lo previsto en el Reglamento n.º 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) n.º 1083/2006 del Consejo; y su normativa de desarrollo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO TÉCNICO I

ELEMENTOS DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA

De acuerdo a las condiciones recomendables recogidas en el Anexo E del DB-CTE-HE-1 para las condiciones climáticas de la región de Extremadura corregidas por el proyecto CLIMEX (C3 y C4 principalmente) en la siguiente tabla se recogen las condiciones mínimas que deben cumplir las mejoras en eficiencia energética de los elementos constructivos.

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	RANGOS TRANSMITANCIA TÉRMICA INICIAL	ESPESOR RECOMENDADO DE AISLAMIENTO*	TRANSMITANCIA TÉRMICA FINAL
FACHADAS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	10 cm	$U < 0.29 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$0.7 < U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	8 cm	
	$U \leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$	5 cm	
CUBIERTAS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	12 cm	$U < 0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	9 cm	
	$U < 0.4 \text{ W/m}^2\text{K}$	7 cm	
SUELOS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	5 cm	$U < 0.36 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$	5 cm	
	$U < 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$	3 cm	

Tabla 1. Mejoras mínimas en soluciones constructivas según su antigüedad (fachadas, cubiertas y suelos)

* La conductividad máxima del aislamiento térmico en cualquier caso no superará los 0,04 W/mK. Se recomienda en aquellos casos que sea posible, soluciones de aislamiento por el exterior para el tratamiento de puentes térmicos y aprovechamiento de la inercia térmica de la construcción.

Los espesores contemplados en esta tabla suponen la conservación de los aislamientos preexistentes de las soluciones constructivas rehabilitadas.

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	TIPO DE CARPINTERÍA	TRANSMITANCIA DEL MARCO	TIPO DE VIDRIO RECOMENDABLE	TRANSMITANCIA DEL VIDRIO
HUECOS*	MADERA	$U < 2 \text{ W/m}^2\text{K}$	Vidrio doble con cámara > 16 mm	$U < 3 \text{ W/m}^2\text{K}$
	METÁLICA CON RPT			
	PVC			

Tabla 2. Mejoras mínimas en soluciones constructivas según su antigüedad (huecos)

* En fachadas Sur y Oeste se recomienda la colocación de protecciones solares móviles para evitar sobrecalentamientos.

Se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones técnicas:

Manual de eficiencia energética para construcción e instalaciones en viviendas de Extremadura.

www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Manual-Eficiencia-Energetica-vvdas-Extremadura.pdf

Catálogo de sistemas constructivos de Extremadura

http://www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Catalogo_Sist_Constr_Extremadura.pdf

ANEXO TÉCNICO II

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS MEJORAS ENERGÉTICAS SUBVENCIONADAS

INFORME DE REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE					
Informe Provisional		Informe Definitivo			
1 DATOS DEL INMUEBLE A REHABILITAR					
Tipo Vía 	Nombre vía pública 		Tipo Núm 	Número 	Cal. Núm
Bloq. 	Portal. 	Complemento domicilio 	Localidad (si es distinta del municipio) 		
Municipio 		Provincia 		Cód.postal 	
2 JUSTIFICACIÓN MEDIDAS DE MEJORA:					
MEDIDAS DE MEJORA	SI NO	Método de Justificación	Ratio de reducción de consumo de energía primaria no renovable	Reducción de consumo de energía primaria no renovable	
1. Mejora Envoltente Térmica		Simulación E.*	___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
2. Instalación Sistemas Climatización, ACS y ventilación		Simulación E.*	___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
3. Instalación de Sistemas de Energías Renovables		Simulación E.*			
3.1 Calefacción			___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
3.2 Refrigeración			___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
3.3 Agua caliente sanitaria			___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
TOTAL 3. Instalación de Sistemas de Energías Renovables			___ kWh/m ² .año	___ kWh/año	
TOTAL ANUAL				___ kWh/año	
En caso de Instalación de Sistemas de Energías Renovables, del OE. 4.3.2., se indicarán los valores contemplados en el art. 51.1.e.4)	Potencia instalada		Tiempo estimado de funcionamiento anual	Superficie de absorción	
	___ kW		___ horas	___ m ²	
<small>* Los métodos para la realización de la simulación energética serán algunos de los siguientes: - Los reconocidos en el artículo 6 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, publicados por el Ministerio competente en certificación energética. - Los reconocidos en el artículo 5 de los procedimientos de cálculo del consumo energético de la Sección HE 0 (Limitación del consumo energético) del Septiembre 2013 Documento Básico HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación. Los datos climáticos utilizados podrán ser los publicados en el CTE-HE Climas referencia (en .pdf y .met) o los publicados en el Proyecto CLIMEX (en .epw preparados para Energy Plus) en el siguiente enlace: www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Ficheros_Climaticos_Extremadura.rar En todo caso a este anexo se le adjuntará las simulaciones energéticas realizadas para la justificación de las mejoras energéticas según el proceso elegido.</small>					
PROGRAMA DE SIMULACIÓN			Superficie habitable según CEE (m ²)		
3 CALIFICACIÓN ENERGÉTICA					
Firmado (el técnico redactor)					

Nombre y Apellidos _____ DNI _____
 (FÍRMESE POR EL TÉCNICO REDACTOR INDICANDO NOMBRE, APELLIDOS Y DNI)

ANEXO III:**PLACAS DE PUBLICIDAD en Programa de fomento de obras en vivienda existente y en el Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas.**

Las placas identificativas que de conformidad con el apartado 3 del artículo 18 del presente Orden deban colocarse en lugar visible de las viviendas y edificios de tipología residencial colectiva que hayan sido objeto de ayudas autonómicas del Programa de fomento de obras en vivienda existente o del Programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas, se realizarán en metacrilato transparente o blanco translúcido serigrafiadas en su cara interior y fijadas a la pared o a la puerta, según los casos, con cuatro puntos de anclaje en las esquinas de la placa. El tamaño será de 18 cm de ancho por 15 cm de alto y 1 cm de grosor.

Los tipos empleados serán:

- El programa de ayuda correspondiente irá en Helvética Condensado Bold al 90%, y color rojo Pantone 185C.
- «Junta de Extremadura» y «Consejería de Sanidad y Políticas Sociales» irán en su tipografía corporativa sobre fondo verde pantone 354.

El logo se compondrá en tipos Helvética Condensado Bold, «PLAN DE» y «DE EXTREMADURA», en Futura Condensado Light y la palabra «VIVIENDA» y «2018-2021» en tipos Helvética Compressed, con los ajustes de tamaño, alineación e interletraje que se especifican en el modelo de placa que se puede descargar en la web del portal del ciudadano de la Junta de Extremadura en el siguiente enlace: <https://ciudadano.gobex.es/web/vivienda>.

ANEXO IV:**PLACAS DE PUBLICIDAD EN EL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LA VIVIENDA EXISTENTE (PEEVE)**

Las placas identificativas que de conformidad con el apartado 3 del artículo 18 del presente Orden deban colocarse en lugar visible de las viviendas que hayan sido objeto de ayudas autonómicas del Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE) se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) En caso de que el beneficiario haya obtenido ayuda por ambos objetivos específicos (O.E.4.3.1 y O.E.4.3.2) se colocarán dos placas.
- b) Las placas serán de material rígido y se anclarán de forma estable en los lugares señalados en el apartado 4 del artículo 18 del presente Orden. El tamaño será de 420 mm x 297 mm.
- c) El modelo editable de placa se puede descargar en la web del portal del ciudadano de la Junta de Extremadura en el siguiente enlace: <https://ciudadano.gobex.es/web/vivienda>.
- d) En cuanto al texto las tipografías serán las siguientes:
 - d.1) «JUNTA DE EXTREMADURA»: Irá en su tipografía corporativa, (Albertus Médiun condensada al 75%), cuerpo 112 con el texto en color blanco sobre fondo verde Pantone 354. La pastilla irá en la parte superior de la placa con una altura de 80 mm.
 - d.2) «Consejería de Sanidad y Políticas Sociales»: Irá en su tipografía corporativa (Gill Sans Regular condensada al 75%), cuerpo 40, interlineado 45, verde Pantone 354. Irá situada 10 mm por debajo de la pastilla «JUNTA DE EXTREMADURA» y alineado a 30 mm del borde izquierdo de la placa, en dos líneas.
 - d.3) El resto del texto irá de la siguiente forma:

§ 13 Bases reguladoras ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021

TEXTO	Tipografía	Cuerpo	proporción	Color	Alineación
«Rehabilitación energética de la vivienda existente»	Gill Sans Bold	44,5	100 %	Negro	Izquierda a 30 mm del borde
«Objetivo Temático: Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores»	Gill Sans Regular	40 (Interlineado 45)	75 %		
«Ayuda financiera:» (junto con el importe de la actuación en euros)					
«Fondo Europeo de Desarrollo Regional»					
«Una manera de hacer Europa»					

e) El importe en euros que se pondrá en el apartado «AYUDA FINANCIERA:» será el de la subvención que figura en la correspondiente resolución de concesión de la ayuda.

f) La bandera de la Unión Europea irá en su versión oficial en color (Pantone Reflex Blue con las estrellas en Pantone Yellow). El texto «Unión Europea», centrada horizontalmente y con el texto «Unión Europea» situado a 20 mm del borde inferior de la placa. Dimensiones de la bandera: Ancho 50 mm, alto 33,33 mm.

§ 14

Orden de 13 de septiembre de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 180, de 19 de septiembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2022-90292

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler joven y el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, establece diversos programas de ayudas a actuaciones protegidas en materia de vivienda para el período cuatrienal que menciona.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.2 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido por dichas Administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración. Asimismo, el artículo 23.1 faculta a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y Melilla para establecer requisitos adicionales a las personas beneficiarias de las ayudas reguladas en el Plan Estatal.

Se hace preciso, pues, establecer las bases reguladoras de la concesión de tales ayudas estatales, en tanto que se satisfacen con cargo a los créditos presupuestarios consignados en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como regular el procedimiento administrativo de reconocimiento de las ayudas, que no puede ser otro que el de concesión directa, previa convocatoria, puesto que los artículos 32, 41, 48 y 58 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, exigen a las comunidades autónomas que faciliten el acceso a las subvenciones estatales a través de convocatorias abiertas de forma continuada y permanente (exigencia que solo puede ser atendida con procedimientos de concesión directa de subvenciones). En lo que hace al programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, que no se encuentra afectado por dicha imposición (116 de dicho Real Decreto), conviene no olvidar los números que arrojaban las primeras convocatorias de ayudas –en concurrencia competitiva– que se publicaron durante la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, que distaban mucho de los resultados alcanzados con la aplicación del procedimiento de concesión directa, al final de dicho Plan. Así, el breve plazo de presentación de solicitudes y la importante demora en la resolución de los procedimientos –en concurrencia competitiva– acarrearón desconcierto y falta de interés de la ciudadanía; situación que se corrigió con la implantación del procedimiento de concesión directa de subvenciones.

Por lo demás, la tramitación de la concesión de ayudas a través de un procedimiento de concurrencia competitiva pugna con las necesidades del sector y de la ciudadanía. Siendo los destinatarios naturales de las ayudas de accesibilidad las personas con discapacidad (además de las personas mayores), y teniendo en cuenta que sobreviniendo una discapacidad se hace necesaria y urgente una intervención en la vivienda o edificio, a fin de hacerlo accesible, y, por ende, habitable para la persona afectada, parece evidente que no puede ni debe imponerse a los destinatarios de estas ayudas la obligación de esperar a que se publique la convocatoria de ayudas –en concurrencia competitiva– para acometer la obra de accesibilidad que les permita un uso adecuado de la vivienda o edificio. Es por ello que la concesión directa, previa convocatoria, se revela como la única vía capaz de satisfacer sus necesidades. Por otro lado, la actual coyuntura del sector de la construcción aconseja la concesión directa de las subvenciones, en convocatoria abierta a lo largo de la anualidad, de manera que se pueda escalar y dosificar el inicio y finalización de las obras.

Así pues, se ha apreciado la concurrencia de razones de interés público, social y económico, que justifican la aplicación del procedimiento de concesión directa en el ámbito de la rehabilitación, para así procurar medidas que impulsen y reactiven del sector de la construcción, que contribuyan a la generación de empleo y que faciliten la accesibilidad en las viviendas y edificios residenciales de Extremadura.

La orden consta de un capítulo I, dedicado a las disposiciones generales, que se ocupa del objeto y del régimen jurídico; de las solicitudes y de la documentación a presentar; de los requisitos generales que deberán reunir las personas beneficiarias; del régimen de incompatibilidad de las subvenciones; de la alteración de circunstancias tenidas en cuenta para resolver; de las causas de pérdida del derecho a la subvención y de la publicidad de subvenciones.

El capítulo II se dedica al Programa de ayuda al alquiler de vivienda; el capítulo III a la Línea específica del Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, el capítulo IV al Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida; el capítulo V al Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico –que se divide en dos secciones, la primera que regula la ayuda a los jóvenes para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda habitual y permanente y la segunda que se dedica a la Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño–; y el capítulo VI al Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas. Tales capítulos presentan la misma sistemática, de manera que se regula el objeto del programa; las características de la actuación, en su caso; los requisitos específicos que deberán reunir las personas beneficiarias; la documentación que deben acompañar a su solicitud; la incompatibilidad; la cuantía de la ayuda pública; las obligaciones que incumben a los que resulten ser personas beneficiarias; la justificación de la subvención y su abono; y las actividades de control y seguimiento, en su caso.

La orden, asimismo, consta de una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En lo que hace al capítulo III, es menester señalar que se ocupa de la regulación de la Línea específica del Programa, que anteriormente se hallaba regulada en la Orden de 27 de octubre de 2021 por la que se aprueban las bases reguladoras de la línea específica de subvenciones del Programa de alquiler destinado a personas especialmente vulnerables, incluido en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (DOE número 209, de 29 de octubre).

En lo que hace a la opción 1.º del Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (letra b) del apartado 1 del artículo 3) debe hacerse notar que anteriormente estaba regulada en la Orden de 18 de diciembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (DOE número 244, de 21 de diciembre). A diferencia de la Línea Específica de este Programa (donde se producen notorios cambios que afectan no solo a los requisitos de la ayuda sino, y sobre todo, a sus destinatarios, que dejan de estar ligados al programa de ayudas complementarias al alquiler, al que vino a suplir, de manera que esta Línea Específica

alcanza a colectivos tan diversos como unidades de convivencias con hijos a cargo menores de 25 años y sin ingresos; personas jóvenes extuteladas, personas con protección internacional; personas con discapacidad igual o superior al 65 %...); la opción 1.^a del Programa apenas sufre cambios (los habidos se incluyen en la disposición final primera), siendo aconsejable, por evidentes razones de eficacia, celeridad, simplificación; claridad de la norma; y seguridad jurídica, mantener la vigencia de la Orden de 18 de diciembre de 2020. A mayor abundamiento, la Orden ya contó con el consiguiente debate y discusión con las entidades del Tercer sector y las administraciones Locales implicadas en el ámbito de la concertación social; y es conocida por la ciudadanía, por los Ayuntamientos y por las entidades de tercer sector afectadas. Resulta, pues, oportuno y recomendable que dicha Orden siga rigiendo para esta opción de ayuda, tanto más si se tienen en cuenta los ajustados plazos de tramitación, aprobación y publicación del presente proyecto de bases reguladoras para conservar la financiación estatal comprometida para esta anualidad por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en virtud del Convenio formalizado entre dicho entre el Ministerio y la Comunidad Autónoma de Extremadura para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025, que ha sido autorizado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

El capítulo V de la orden da cumplimiento a lo recogido en el artículo 44 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial. Por ese motivo se considera una medida adecuada de la política de la Junta de Extremadura ante el reto demográfico y territorial.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de «Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional.».

Por su parte, el artículo 2 del Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura el ejercicio de las competencias en materia de vivienda.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos 36 f) y 92.1 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente orden tiene por objeto la aprobación de las bases reguladoras de los programas de subvenciones referidos en el artículo 3, incluido el programa regulado en la Orden de 18 de diciembre de 2020, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, con las modificaciones introducidas en la disposición final primera; todos los cuales se encuentran regulados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler joven y el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

Artículo 2. *Régimen jurídico y ámbito de aplicación.*

1. La concesión de las subvenciones reguladas en la presente orden, y que se relacionan en el artículo 3, se regirá, en todo caso, por lo dispuesto en la misma, en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Esta orden extiende su ámbito de aplicación a todas las viviendas que radiquen en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3. Programas de ayudas.

1. Esta orden comprende las bases reguladoras de los programas de ayudas regulados en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 que seguidamente se relacionan:

a) Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

b) Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, que comprenderá dos opciones de ayuda, que no podrán compatibilizarse entre sí:

1.º Programa regulado en la Orden de 18 de diciembre de 2020, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, que seguirá rigiendo para esta opción de ayuda de conformidad con el apartado 3 de la Disposición Derogatoria única de la presente Orden.

2.º Línea específica del Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, que se regirá por lo dispuesto en el capítulo III.

c) Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

d) Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico, que comprende dos opciones de ayuda, que no podrán simultanearse entre sí:

1.º Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda habitual y permanente.

2.º Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

e) Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

2. Las ayudas de los programas referidos en el apartado anterior se concederán dentro del ámbito temporal de aplicación señalado en el propio plan estatal.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de la presente orden, se entenderá por:

a) Vivienda destinada a residencia habitual y permanente: aquella en la que se encuentran empadronadas las personas beneficiarias, y que destinan a su uso efectivo y frecuente, y no permanece desocupada más de tres meses seguidos al año, o durante el periodo subvencionado, según los casos.

b) Unidad de convivencia: aquella compuesta por las personas mayores de edad que, en calidad de arrendatarias o cesionarias, hubieren formalizado el contrato o precontrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación objeto de la ayuda; y por el resto de personas mayores de edad que convivan, o vayan a convivir, en la vivienda o habitación arrendada o cedida, con independencia de su número y del vínculo o relación que pudiera existir entre las mismas.

c) Persona joven, aquella que tenga una edad igual o inferior a 35 años en el momento de solicitar la ayuda.

d) Víctima de terrorismo, aquella persona que haya sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista; la amenazada y secuestrada; así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de las personas anteriores y de las fallecidas.

e) Municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, el que posea una población residente inferior a los 10.000 habitantes en el momento de entrada en vigor del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

Artículo 5. Ingresos anuales.

A efectos de comprobación del requisito de ingresos anuales máximos exigidos en los programas regulados en el presente orden, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006,

de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración presentada en el último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente.

La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

Artículo 6. *Requisitos para acceder a la subvención.*

1. Las personas beneficiarias de las subvenciones reguladas en la presente orden deberán reunir los requisitos generales que seguidamente se relacionan, sin perjuicio de los específicos señalados en cada programa:

a) Poseer nacionalidad española o tener autorización de estancia o residencia legal en España, cuando se tratare de personas físicas.

Cuando un edificio de tipología residencial colectiva, que reúna los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no cuente con el título constitutivo de la propiedad horizontal, pertenezca de forma agrupada a varios/as propietarios/as, todos y cada uno de los miembros de la agrupación deberán cumplir los requisitos generales señalados en el presente apartado, debiendo acreditarse documentalmente en el procedimiento. Asimismo, deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación y el importe de la subvención a aplicar a cada uno de ellos, que será proporcional al esfuerzo económico asumido por cada miembro. Estas mismas reglas se aplicarán a los/as propietarios/as únicos/as de edificios de tipología residencial colectiva, si hubiere más de uno/a.

En caso de personas jurídicas, deberán hallarse válidamente constituidas, según su normativa de aplicación.

Tratándose de comunidades de propietarios, deberán encontrarse válidamente constituidas de conformidad con el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y sus miembros deberán haber formalizado por escrito los compromisos exigidos para la ejecución de la obra pretendida, de acuerdo a las mayorías reguladas en dicha ley.

b) No hallarse incursas en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, ni haber sido objeto, por incumplimiento o causa imputable a las mismas, de un procedimiento de revocación de ayudas por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de entre las contempladas en los planes estatales de vivienda.

No obstante lo anterior, en la línea específica del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, así como en el Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida; de conformidad con el artículo 12.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de acuerdo con el artículo 23.5 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, no se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

b.1) Hallarse al corriente con la Hacienda General de la Comunidad Autónoma de Extremadura –letra e) del apartado 2 del artículo 12 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura–.

b.2) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes –circunstancia regulada en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones–.

2. Los requisitos exigidos en la presente orden para acceder a las subvenciones reguladas en la misma, deberán cumplirse a la fecha de presentación de solicitud de subvención.

Los requisitos exigidos en los programas destinados a financiar el precio del alquiler de vivienda señalados en las letras a), b) c) y d.1.º) del apartado 1 del artículo 3, deberán mantenerse durante todo el período subvencionado.

Lo señalado en el presente apartado, se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12, respecto de la alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas.

Artículo 7. *Procedimiento de concesión y convocatoria.*

1. La concesión de las subvenciones de los programas regulados en la presente orden y enumerados en el apartado 1 del artículo 3, se acomodará al procedimiento de concesión directa, mediante convocatoria abierta, de conformidad con los artículos 22.2 y 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El procedimiento de concesión directa se iniciará de oficio, mediante convocatoria de la persona titular de la Secretaría General de la Consejería competente en materia de vivienda, y será publicada en el Diario Oficial de Extremadura <http://doe.juntaex.es/>, en el Portal de Subvenciones de la Comunidad Autónoma <http://www.juntaex.es/ig/portal-de-subvenciones-de-la-comunidad-autonoma-de-extremadura>, en la Base de Datos Nacional de Subvenciones <https://www.pap.hacienda.gob.es/bdnstrans/GE/es/index> y en el Portal de Transparencia y Participación Ciudadana <http://gobiernoabierto.juntaex.es/>. Asimismo, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura el extracto de la convocatoria, al que hacen referencia el artículo 20.8 a) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y el artículo 16 q) de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. En virtud del procedimiento de concesión directa, las ayudas se concederán conforme se vayan solicitando por las personas o entidades que cumplan los requisitos establecidos en la presente orden y estarán condicionadas a la previa existencia de crédito presupuestario. Las solicitudes de subvención se resolverán por riguroso orden de entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

4. La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, sin perjuicio de su incremento conforme a la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Asimismo, de producirse el agotamiento del crédito presupuestario y no procederse a efectuar las modificaciones correspondientes, se procederá a declarar terminado el plazo de vigencia de la convocatoria, mediante anuncio de la persona titular de la Secretaría General de la Consejería competente en materia de vivienda, el cual será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en el Portal de Subvenciones de la Comunidad Autónoma, con la consiguiente inadmisión de las solicitudes posteriormente presentadas.

5. Si existiere crédito presupuestario, podrán reiterarse convocatorias de los mismos o distintos programas, dentro de la misma anualidad.

Artículo 8. *Competencia para la ordenación, instrucción y resolución de concesión de la subvención y plazo de resolución y notificación.*

1. La competencia para la ordenación e instrucción de los procedimientos de concesión de las subvenciones reguladas en la presente orden corresponde al servicio competente en materia de gestión de ayudas, dependiente del titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda.

2. De conformidad con el artículo 9.1 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia para la resolución de los procedimientos de concesión de subvenciones corresponde a la persona titular de la Secretaría General de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. La resolución se acomodará a los requisitos previstos en el artículo 25 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y expresará las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y el mantenimiento de las subvenciones, en su caso, reconocidas.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución es de 6 meses y se computará de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La falta de notificación de resolución expresa de la concesión de la subvención dentro del plazo máximo para resolver, legitima a las personas interesadas para entender

desestimada su solicitud por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la ley de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5. Las notificaciones se practicarán por el medio señalado al efecto por la persona interesada en su solicitud. La notificación se efectuará a través de los medios electrónicos habilitados a tal efecto, en los casos en que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración.

Las notificaciones electrónicas se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Junta de Extremadura, entendiéndose por tal el acceso a su contenido. Adicionalmente a la notificación practicada y con efectos meramente informativos, el solicitante recibirá un aviso en la dirección de correo electrónico que conste en su solicitud, informándole de la puesta a disposición de la notificación, a cuyo contenido podrá acceder a través del apartado habilitado a tal efecto en la sede electrónica de la Junta de Extremadura.

Excepcionalmente, para asegurar la eficacia de las actuaciones administrativas podrá realizarse la notificación a través de medios no electrónicos.

6. Las subvenciones reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por la persona o entidad beneficiaria, sin perjuicio de que pueda renunciar expresamente a aquéllas antes de su abono. Asimismo, se admitirá la renuncia expresa a la parte de la ayuda no justificada, en los casos y en la forma prevista en los artículos 22; 30; 38; 46 y 65.

Artículo 9. *Compatibilidad de subvenciones.*

1. La compatibilidad de las subvenciones reguladas en la presente orden se acomodará a las previsiones contenidas en la misma, en los planes estatales de vivienda, en los planes de vivienda de Extremadura y en el resto de normativa específica que resulte de aplicación.

2. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda comprobará la compatibilidad, recabando esta información electrónicamente a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto, salvo que las personas interesadas se opongan expresamente a ello.

Artículo 10. *Plazo, forma de presentación y subsanación de solicitudes.*

1. Las solicitudes de la subvención se dirigirán a la persona titular de la Dirección General de Vivienda y se ajustarán al modelo normalizado señalado en la convocatoria, que estará disponible en los lugares indicados en la misma y, en todo caso, en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura <https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>, y en el Portal Juntaex.es (actualmente se aloja en <https://beta.juntaex.es>, y a futuro en <http://www.juntaex.es>).

El modelo normalizado de solicitud incluirá expresamente la autorización de las personas interesadas para que la Dirección General de Vivienda pueda recabar toda la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en particular la de carácter tributario, en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o económico que fuera legalmente pertinente, y dentro del marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. La Dirección General de Vivienda no podrá ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

El modelo normalizado de solicitud incorporará, asimismo, las declaraciones responsables que fueren oportunas para acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en los distintos programas regulados en la presente orden.

2. El plazo de presentación de solicitudes, que será determinado en la correspondiente convocatoria, no podrá ser inferior a quince días hábiles ni exceder de un año; no admitiéndose a trámite las que se presentaren fuera de dicho plazo.

3. La presentación de la solicitud se acomodará las siguientes reglas:

a) Las personas físicas solicitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dirigirán su solicitud a la Dirección General de Vivienda, utilizando el modelo normalizado de solicitud disponible en Portal Juntaex.es (actualmente alojado en <https://beta.juntaex.es>, y a futuro en <http://www.juntaex.es>), y presentarán dicho modelo normalizado, junto con el resto de documentos que deben acompañarlo:

a.1) A través del Registro Electrónico General, de la Sede electrónica de la Junta de Extremadura <https://sede.gobex.es/SEDE/registroGeneral/registroGeneral.jsf>,

a.2) A través de cualquiera de los registros electrónicos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

a.3) En las oficinas del Sistema de Registro Único de la Junta de Extremadura establecido por Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

a.4) En cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

b) Las personas jurídicas y demás sujetos obligados a relacionarse electrónicamente estarán obligadas a presentar su solicitud a través del Registro Electrónico General, de la Sede electrónica de la Junta de Extremadura <https://sede.gobex.es/SEDE/registroGeneral/registroGeneral.jsf> o en cualquiera de los registros electrónicos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Para la presentación electrónica de solicitudes, las personas interesadas deberán disponer, para la autenticación y firma electrónica de las solicitudes, de DNI electrónico o de certificado electrónico en vigor. Si carece de ellos podrían obtenerlos en https://www.dnielectronico.es/PortalDNIe/PRF1_Cons02.action?pag=REF_009 o <http://www.cert.fnmt.es/>

Las solicitudes que se presenten en las oficinas de Correos se mostrarán en sobre abierto, con objeto de que en las mismas se haga constar el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y el minuto de su admisión.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o la falta de presentación de la documentación que fuere requerida por la Administración competente para acreditar el cumplimiento de lo declarado, traerá consigo la revocación y el reintegro, en su caso, de la subvención, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. Una vez recibida la solicitud, si ésta presentara defectos o resultara incompleta, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos que se determinen, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución expresa del órgano competente.

Artículo 11. *Presentación de documentación.*

1. Las solicitudes irán acompañadas de la documentación específicamente señalada en la presente orden para cada uno de los programas regulados en la misma, sin perjuicio de lo previsto en los apartados siguientes.

2. El órgano gestor podrá consultar o recabar aquellos documentos exigidos en el procedimiento, que hayan sido elaborados por cualquier Administración Pública, salvo que las personas o entidades interesadas se opongan a ello o una ley especial aplicable requiera su consentimiento expreso.

Los documentos se recabarán electrónicamente a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto.

3. Si algunos de los documentos exigidos en el procedimiento de subvención hubieren sido aportados anteriormente por la persona o entidad interesada a cualquier Administración

Pública, podrá prescindir de su aportación, haciendo constar en el modelo normalizado de solicitud la fecha y el órgano o dependencia en que fueron presentados o, en su caso, emitidos, salvo que hubieren transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que correspondan.

El órgano gestor recabará dichos documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto, salvo que conste en el procedimiento la oposición expresa de la persona o entidad interesada o la ley especial aplicable requiera su consentimiento expreso, debiendo, en ambos casos, ser informada previamente de sus derechos en materia de protección de datos de carácter personal.

4. El modelo normalizado de solicitud posibilitará que las personas o entidades interesadas puedan manifestar su oposición expresa o, incluso, su consentimiento expreso, cuando una ley especial aplicable lo requiera, a que el documento de que se trate pueda ser recabado a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto. De haber manifestado oposición, las personas o entidades interesadas deberán acompañar tales documentos a su solicitud.

5. Si la Administración Pública no pudiera recabar electrónicamente, a través de sus redes corporativas o de una consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto, los documentos referidos en los apartados 2 y 3, podrá solicitar su aportación a la persona o entidad interesada.

Artículo 12. *Alteración de las circunstancias.*

1. En caso de transmisión mortis causa, que afectare a la propiedad de la vivienda objeto del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, el derechohabiente podrá suceder en la condición de interesado, siempre que así lo solicite antes de que hubiere finalizado el procedimiento mediante resolución expresa. La nueva persona interesada deberá cumplir los requisitos exigidos para acceder a la condición de beneficiaria.

Una vez concedida la ayuda y antes de haberse producido su justificación, toda alteración subjetiva en las personas físicas beneficiarias, como consecuencia de una transmisión mortis causa, podrá traer consigo, a instancia de las personas interesadas, la subrogación en la condición de beneficiarias, siempre que, pese a la alteración subjetiva producida, sigan cumpliéndose los requisitos para acceder a la condición de beneficiarias. La resolución que autorice la subrogación, concederá la ayuda a las personas físicas que resulten beneficiarias, tras la alteración subjetiva producida, sin que, en ningún caso, pueda producirse una modificación al alza de la subvención inicialmente reconocida.

No obstante lo anterior, si, cumpliéndose los requisitos para acceder, a la condición de persona beneficiaria, se incumplieran los exigidos para la aplicación del límite máximo cuantitativo o porcentual previsto para personas mayores o con discapacidad, se modificará igualmente la resolución de concesión, minorándose, además, la ayuda concedida en la cuantía que corresponda.

Procederá la declaración de pérdida del derecho a la ayuda si, como consecuencia de la alteración subjetiva producida en las personas físicas beneficiarias, se incumplieran los requisitos para acceder, y por tanto mantener, la condición de beneficiarias.

2. Una vez concedida la subvención del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, las alteraciones que se produzcan durante la ejecución de obra serán causa de pérdida del derecho de la ayuda, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que se aporte, junto con la documentación justificativa de la subvención señalada en el artículo 65, el modelo normalizado de comunicación de la modificación efectuada, la documentación técnica correspondiente a dicha modificación, y la autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

b) Que la modificación no suponga un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para la concesión de la ayuda, y así se refleje en el informe técnico referido en el apartado 4 del artículo 65.

3. Una vez concedida la subvención del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico, en su modalidad de ayuda para la adquisición de vivienda

habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, si, a la vista de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida, se hubiere producido una alteración subjetiva que suponga un incremento o disminución de las personas que reúnan la condición de adquirentes, se iniciará de oficio un procedimiento de modificación de la resolución de concesión de la ayuda, con el objeto de constatar si, pese a la alteración subjetiva producida, las personas físicas que resulten adquirentes cumplen los requisitos para acceder a la condición de beneficiarias a fecha de la referida escritura pública. En caso afirmativo, la resolución de modificación concederá la ayuda a las personas beneficiarias resultantes. Dicho procedimiento de modificación podrá iniciarse, asimismo, a instancia de las personas interesadas, antes de la formalización de la escritura pública de compraventa.

En este último caso, los requisitos exigidos para acceder a la condición de persona beneficiaria, deberán cumplirse a la fecha de iniciación del procedimiento de modificación y las personas físicas que, en su caso, resulten beneficiarias, deberán formalizar la correspondiente escritura pública.

Procederá la declaración de pérdida del derecho a la subvención y el reintegro, en su caso, cuando, a consecuencia de la alteración subjetiva producida en las personas solicitantes, se incumplieran los requisitos para acceder a la condición de beneficiarias.

4. Una vez concedida la subvención de los programas destinados a financiar el precio del alquiler de vivienda señalados en las letras a), b) c) y d.1.º) del apartado 1 del artículo 3, si se produce una alteración subjetiva en las personas integrantes de la unidad de convivencia, que implique sustitución o incremento de las mismas, o bien un cambio de vivienda arrendada, se iniciarán actuaciones previas conforme al artículo 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objeto de comprobar si, pese a la alteración producida, las personas beneficiarias siguen cumpliendo los requisitos para mantener la ayuda, y, por ende, si procede, o no, iniciar el procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda, de conformidad con el artículo 14.

Las personas beneficiarias no perderán el derecho a la ayuda en caso de cambio de domicilio, una vez notificada la resolución de concesión de la ayuda, siempre que sigan cumpliendo todos los requisitos exigidos por el programa de que se trate, y el nuevo contrato de arrendamiento o de cesión de uso de vivienda o habitación se formalice sin interrupción temporal con respecto al anterior. Se modificará, en su caso, la resolución de concesión de la ayuda para ajustar esta al importe del precio de arrendamiento o de cesión de uso señalado en el nuevo contrato, aunque, en ningún caso, podrá ser superior a la que se viniera percibiendo.

Cuando las partes del contrato de arrendamiento o de cesión de uso acordaren una disminución del importe de la renta arrendaticia o precio de cesión, o bien cuando dicha disminución se produjera por un cambio de domicilio, se procederá a modificar la resolución de concesión, que incorporará el importe resultante de la ayuda, salvo que la variación de su importe fuera igual o inferior a tres euros, en cuyo caso permanecerá inalterable la ayuda concedida. El incremento del importe del precio de arrendamiento o de cesión de uso no supondrá, en ningún caso, una modificación de la ayuda concedida.

5. En ningún caso podrá producirse una modificación al alza de la subvención concedida como consecuencia de una alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver.

Artículo 13. *De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.*

1. El órgano concedente de la subvención llevará a cabo un seguimiento constante y permanente del cumplimiento de las obligaciones que incumben a personas o entidades beneficiarias de las subvenciones reguladas en esta norma.

2. De conformidad con las letras c) y g) del apartado 1 del artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, las personas beneficiarias de las subvenciones deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por el órgano directivo con competencia en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de las actuaciones subvencionables, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero de la Intervención General del Estado y de sus intervenciones delegadas; de la Intervención General de la Junta de

Extremadura y de sus Intervenciones Delegadas; u otros órganos, organismos públicos e instituciones competentes.

Artículo 14. *Pérdida del derecho al cobro y reintegro de subvenciones.*

1. Sin perjuicio del régimen sancionador previsto en el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, procederá la declaración de la pérdida, total o parcial, del derecho a las subvenciones reconocidas, cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Incumplimiento de las obligaciones que incumben a las personas beneficiarias de las ayudas, de conformidad con las previsiones en la presente orden; en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Fraude de ley en el acceso a la subvención, cuando así se deduzca del procedimiento.

c) La alteración de circunstancias tenidas en cuenta para conceder la ayuda, que conlleve la pérdida total, parcial o sobrevenida de la subvención de conformidad con el artículo 12.

d) Ejecución de todas las actuaciones subvencionables por importe inferior al establecido en el presupuesto protegido señalado en la resolución de concesión de la subvención del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 12.

e) Las causas de reintegro previstas en el artículo 43 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la subvención se iniciará de oficio y se tramitará de conformidad con el Título III de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de alguna de las causas reguladas en el apartado 1, se acordará la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, incrementadas con los intereses de demora; correspondiendo al órgano concedente de la subvención la exigencia del reintegro en período voluntario y a la Consejería competente en materia de Hacienda la recaudación en vía ejecutiva.

3. La declaración de pérdida del derecho se acomodará a las siguientes reglas:

a) En caso de incumplimiento de la obligación de adopción de las medidas de difusión previstas en el artículo 15, se declarará la pérdida del 10 % del importe de la subvención.

b) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos que hubieran dado lugar a la concesión de la subvención de los programas destinados a financiar el precio del alquiler de vivienda señalados en las letras a), b) c) y d.1.º) del apartado 1 del artículo 3, será considerado causa de pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda y generará, en su caso, el reintegro de la subvención abonada, a partir de la fecha en que sobrevenga tal incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora que fueren exigibles.

La justificación parcial del abono de una mensualidad de renta o precio de cesión de uso, dará lugar a la pérdida parcial del derecho a la ayuda correspondiente a dicha mensualidad, no pudiendo aplicarse reglas proporcionales.

c) El resto de incumplimientos traerán consigo la pérdida del 100 % del importe de la subvención reconocida, salvo que se trate de una alteración de circunstancias que deba conllevar una pérdida parcial de la ayuda.

Artículo 15. *Publicidad de las subvenciones concedidas.*

1. La publicidad de las subvenciones concedidas se acomodará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura.

Las subvenciones concedidas se publicarán en el Portal de Subvenciones de la Comunidad Autónoma, con expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, la persona o entidad beneficiaria, la cantidad concedida y la finalidad o finalidades de las subvenciones concedidas. La publicación se efectuará en el Diario Oficial de Extremadura cuando las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía igual o superior a 3.000 €. Se exceptúa de esta última publicación en el Diario Oficial de Extremadura, por concurrir la causa de exención prevista en la letra d) del apartado 2 del artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las subvenciones de los programas señalados en las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 3.

2. Asimismo, las ayudas concedidas serán publicadas en el Portal de Transparencia y Participación Ciudadana, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura, y se notificarán a la Intervención General de la Administración General del Estado, para su publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.8 b) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

CAPÍTULO II

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 16. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación, en régimen de alquiler o de cesión de uso, a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Artículo 17. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.1, en lo que les sea aplicable como tales, así como los que seguidamente se relacionan:

a) Que a la fecha de la solicitud de ayudas, hayan formalizado como arrendatarias o cesionarias, según los casos, un contrato de arrendamiento de una vivienda, de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; un contrato de arrendamiento de una habitación; o bien un contrato de cesión de uso de una vivienda o habitación.

A efectos de reconocimiento de la ayuda solo se tomará en consideración el contrato vigente a la fecha de la solicitud.

En caso de viviendas protegidas arrendadas directamente por el promotor, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el órgano administrativo competente en materia de vivienda a la fecha de presentación de la solicitud.

b) Que la vivienda o habitación arrendada o cedida no forme parte de parque de viviendas de promoción pública de titularidad de la Junta de Extremadura; constituya la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias; y sea destinada a este fin durante todo el periodo subvencionado.

c) Que la suma de los ingresos anuales de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o inferior a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM, si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo, y de cinco veces el IPREM, cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

En el supuesto de alquiler o cesión de habitación solamente se considerarán las rentas de la persona arrendataria o cesionaria, no se incluyéndose al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda,

d) Que la suma de los ingresos anuales brutos de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o superior al importe del precio de arrendamiento o de cesión de la vivienda o habitación, según los casos.

Para su cálculo, se estará a los ingresos brutos obtenidos en el último ejercicio impositivo, con plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vencido a la fecha de presentación de la solicitud de ayuda.

e) Que el precio de arrendamiento, o de cesión de uso, de la vivienda sea igual o inferior a 600 euros mensuales; o de 300 euros si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

2. No podrá concederse la ayuda si alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A tal efecto, no se considerará que concurre dicha circunstancia, si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y dicha titularidad es consecuencia de una sucesión mortis causa. Se exceptuarán de este requisito quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a o cedente de la vivienda.

c) Ser socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

3. Se consideran personas beneficiarias, y deberán solicitar la ayuda, todas las personas firmantes del contrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación, los cuales deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado anterior a la fecha de presentación de la solicitud de subvención y durante todo el periodo subvencionado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 18. *Solicitud de la ayuda y documentación.*

1. La solicitud de la ayuda deberá presentarse de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11.

2. Las personas interesadas deberán aportar, junto con el modelo normalizado de solicitud, la documentación que, seguidamente, se relaciona:

a) Copia completa del contrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación que se encuentre vigente a la fecha de la solicitud, que deberá respetar el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación de las partes contratantes.

2.º Localización e identificación de la vivienda o habitación.

3.º Duración del contrato.

4.º Precio del arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, o de la habitación. Fórmula de actualización de la renta o precio de cesión, en su caso. Si existiendo garaje y/o trastero, el contrato no incluyera el correspondiente desglose de precios, se imputará a cada uno de ellos (garaje y/o trastero) un 10% del precio total consignado en el contrato, con la consiguiente exclusión a efectos de concesión de la ayuda.

Si el contrato no recogiera todo el contenido mínimo exigido, podrá aportarse un anexo, firmado por ambas partes contratantes.

Si del texto del contrato, se dedujera que el contrato está vencido a la fecha de presentación de la solicitud, se deberá aportar copia de la prórroga convenida, firmada por ambas partes contratantes.

b) Copia del certificado o volante colectivo de empadronamiento, que deberá acreditar las personas que a la fecha de la solicitud tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación objeto de la solicitud de ayuda.

c) Copia del documento público que acredite la imposibilidad de ocupar la vivienda de que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso.

d) Modelo normalizado de Alta de Terceros, que haga constar sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas interesadas deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

e) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que en el modelo normalizado de solicitud se hubieren opuesto a ello las personas solicitantes, o no lo hubieren autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI), número de identidad de extranjero (NIE) de las personas integrantes de la unidad de convivencia y de la persona que ejerza la representación, en su caso.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social.

c) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

d) Documento acreditativo de la condición de familia numerosa y de la categoría general o es especial, en su caso.

e) Copia del certificado acreditativo de la condición de víctima de terrorismo, en su caso.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

4. Salvo que las personas solicitantes, o el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente:

a) La información acreditativa del nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas solicitantes deberán presentar junto con su solicitud, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, referido al período impositivo vencido, inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

Si se hubieren obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse copia de la resolución o del certificado del organismo público competente, que acredite los importes percibidos.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, el correspondiente certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

5. Cuando la solicitud de la ayuda se refiera a una vivienda protegida, arrendada directamente por su promotor, las personas interesadas deberán cumplimentar las casillas correspondientes del modelo normalizado de solicitud, referidas a la fecha y el número del visado del contrato. En este caso, no será necesario acompañar la documentación referida en los apartados anteriores que ya se hubiere aportado junto con la solicitud de visado del contrato, salvo que el correspondiente certificado hubiere caducado o se hubiere producido una alteración de las circunstancias.

6. El modelo normalizado de solicitud incorporará las declaraciones responsables que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en letra b) del apartado 1 del artículo 6; así como en la letra b) del apartado 1, y en el apartado 2, del artículo 17.

Artículo 19. *Compatibilidad.*

1. La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente al pago del precio de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación que constituya su objeto, y no podrá compatibilizarse con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler contemplada en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, ni con las ayudas que para esa misma finalidad puedan conceder las administraciones o entidades públicas.

No obstante lo anterior, se exceptúan las ayudas que para el pago del alquiler o precio de cesión de uso puedan aportar las comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones, y que tengan por finalidad proteger a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

2. A los efectos previstos en este artículo se considera que las ayudas tienen la misma finalidad cuando coincidan o concurran en la misma mensualidad subvencionada.

Artículo 20. *Cuantía y duración de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será el 50% de la renta o precio mensual que deba satisfacerse por el arrendamiento o cesión en uso de la vivienda o habitación, dentro del periodo subvencionable señalado en la convocatoria.

2. El plazo máximo de duración de la ayuda es de 5 años. La convocatoria podrá establecer un periodo subvencionable inferior a dicho plazo máximo, aunque siempre igual o superior a la anualidad. El periodo subvencionable se contará desde la primera mensualidad completa que debiera ser abonada por la persona arrendataria o cesionaria, una vez vigente el contrato; pudiendo la convocatoria retrotraer la ayuda a mensualidades anteriores a la solicitud, aunque nunca antes del 1 de enero de 2022, de conformidad con la disposición adicional primera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

3. Una vez concedida la ayuda, la cuantía permanecerá invariable durante las mensualidades subvencionadas, salvo que se produzca una disminución en el importe de la renta o del precio mensual, por acuerdo de las partes o por cambio de domicilio.

Artículo 21. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Destinar la vivienda o habitación objeto de la ayuda a residencia habitual y permanente durante las mensualidades subvencionadas.

b) Comunicar al órgano directivo competente en materia de vivienda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motiven o hubieran motivado el reconocimiento de la ayuda, en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca. Ello podría dar lugar, según los casos, a la desestimación, revocación o pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este último supuesto, el órgano competente limitará en su resolución el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

c) Justificar las subvenciones conforme a lo establecido en el artículo 22.

d) Colaborar con la Administración Pública de conformidad con el apartado 2 del artículo 13.

2. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior traerá consigo la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda, sin perjuicio del previo requerimiento que debe preceder en caso de incumplimiento de la obligación de justificación referido en la letra c), de conformidad con en el apartado 4 del artículo 22.

Artículo 22. Justificación y pago de la ayuda.

1. A efecto de proceder a la justificación de la subvención, las personas beneficiarias deberán presentar durante el periodo subvencionado y con cadencia semestral (antes del día 20 del mes de junio y de diciembre de cada semestre natural), en la forma señalada en el artículo 11, además de la documentación referida en el apartado 2 en su caso, el modelo normalizado de reconocimiento del efectivo abono de la renta o del precio de cesión de uso de la vivienda o habitación durante las mensualidades subvencionadas transcurridas.

En defecto del modelo normalizado, solo se admitirán, a efectos de justificación, los justificantes de la transferencia, domiciliación bancaria o ingreso en la cuenta del arrendador o cedente; que expresen el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación completa de la persona que realiza el pago y de la que lo recibe.

2.º Concepto por el que se realiza el pago: mensualidad a que se refiera y vivienda o habitación objeto del contrato.

3.º Desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos (alquiler o precio de cesión de uso, gastos de comunidad, suministros, garaje, trastero, muebles, entre otros), en cuyo caso, se deberá acompañar copia del documento que acredite el desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos, si los hubiese, salvo que esté establecido dicho desglose en el contrato.

2. La Dirección General de Vivienda recabará electrónicamente la certificación acreditativa de que las personas beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y no mediara oposición de las personas beneficiarias. En caso de oposición, deberán presentar los certificados con código seguro de verificación, expedidos por tales organismos, en el plazo señalado en el apartado 1.

De la misma manera, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente certificación acreditativa de que las personas beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y lo hubieren autorizado expresamente aquellas personas beneficiarias en el modelo normalizado de solicitud. No mediando autorización expresa, deberán presentar el certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, en el plazo señalado en el apartado 1.

3. El abono de la ayuda se verificará mediante pagos parciales y sucesivos.

En virtud de la letra c) del apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el primer pago parcial será anticipado y comprenderá un número de mensualidades completas subvencionadas que, sumadas, arroje un resultado inmediatamente inferior a 3.000 euros; sin que en ningún caso pueda comprender más de una anualidad subvencionada. Dicho pago se verificará una vez adoptada la resolución de concesión de la ayuda, con carácter previo a la justificación de las mensualidades a que se refiera, y sin exigencia de garantía o aval a las personas beneficiarias.

El segundo y sucesivos pagos parciales se verificarán en los meses de junio y diciembre de cada anualidad, y se referirán a las mensualidades subvencionadas, transcurridas y debidamente justificadas, conforme a los apartados 1 y 2. En ningún caso podrán verificarse tales pagos parciales mientras no se haya justificado la parte subvención correspondiente a las mensualidades anticipadas.

4. Una vez verificado el último pago parcial correspondiente a la subvención concedida, si concurre incumplimiento, en todo o en parte, de la obligación de justificación de la subvención, se iniciara el procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda concedida. No obstante, la iniciación de dicho procedimiento exigirá el previo requerimiento

de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días hábiles para ello. A las personas que no cumplan con el requerimiento se les declarará decaído en su derecho al trámite, aunque se admitirá su actuación y producirá efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

No será preciso tramitar el procedimiento de declaración de pérdida parcial del derecho a la ayuda concedida si la persona beneficiaria renunciara expresamente a la parte de la ayuda no justificada, en cuyo caso se procederá de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La renuncia o la declaración de pérdida parcial del derecho a la subvención concedida, por el importe que corresponda, no alcanzará a las mensualidades justificadas en debida forma.

Artículo 23. *Seguimiento y control.*

El órgano directivo competente en materia de vivienda, de conformidad con el artículo 13, comprobará, regularmente o por técnicas de muestreo, que las personas beneficiarias siguen cumpliendo el requisito de ingresos regulados en la letras c) y d) del apartado 1 del artículo 17, así como el requisito de titularidad de otras viviendas recogido en el apartado 2 de dicho precepto. A tal fin:

a) Mediando autorización expresa de las personas solicitantes, y del resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información acreditativa del nivel de renta del ejercicio de que se trate. En caso contrario, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

b) No mediando oposición de las personas solicitantes, y habiéndolo autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente Certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de los que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

CAPÍTULO III

Línea específica del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 24. *Objeto del programa.*

La línea específica del Programa regulado en este capítulo tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 25. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas contempladas en este capítulo las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.1, en lo que les sea aplicable como tales, así como los que seguidamente se relacionan:

a) Que a la fecha de la solicitud de ayudas, hayan formalizado como arrendatarias o cesionarias, según los casos, un contrato o precontrato de arrendamiento de una vivienda, de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; un contrato o precontrato de arrendamiento de una habitación; o bien un contrato o precontrato de cesión de uso de una vivienda o habitación.

A efectos de concesión de la ayuda solo se tomará en consideración el contrato o precontrato que las personas interesadas acompañen a su solicitud y que esté vigente a la fecha de su presentación. El contrato que se formalice con posterioridad a la concesión de la ayuda, que deberá ser aportado al procedimiento por las personas interesadas dentro del plazo de 3 meses desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, deberá respetar los términos esenciales recogidos en el precontrato presentado (partes contratantes; vivienda objeto del contrato; importe de renta o precio de cesión de uso; vigencia y eficacia...). La resolución de concesión de la ayuda se condicionará a la efectiva aportación de dicho contrato, tanto en forma (ajustado al precontrato), como en plazo (3 meses). En caso de incumplimiento, se dejará sin efecto la concesión de la ayuda mediante resolución declarativa de concurrencia de aquella condición.

En caso de viviendas protegidas, arrendadas directamente por el promotor, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el órgano administrativo competente en materia de vivienda a la fecha de presentación de la solicitud, o dentro del plazo de dos meses referido en el párrafo anterior, según los casos.

En caso de víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, o víctimas de violencia sexual; la persona presunta responsable o condenada por tales hechos no podrá residir en la vivienda o habitación objeto del contrato, o precontrato.

b) Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia reúna la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, persona objeto de desahucio de su vivienda habitual, persona sin hogar, o persona especialmente vulnerable.

A estos efectos, se consideran personas sin hogar, aquellas que se hallan en la indigencia y que viven en la calle y/o pernoctan en albergues o centros públicos.

A los mismos efectos, se considerarán especialmente vulnerables, además de las personas que se encuentren en cualquiera de los supuestos de hecho que expresamente se mencionan, aquellas que reúnan alguna de las siguientes circunstancias:

b.1) Que tengan uno o más hijos solteros con una edad igual o inferior a 25 años, que convivan en la vivienda objeto de la ayuda y carezcan de ingresos.

b.2) Que tengan una discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100, o convivan con alguna persona con dicha discapacidad.

b.3) Que se trate de personas jóvenes tuteladas por la Junta de Extremadura.

b.4) Que se trate de personas con protección internacional o que tengan la condición de desplazados con residencia regular, en situación de estancia o con protección temporal.

c) Que las personas integrantes de la unidad de convivencia no sean propietarias o usufructuarias de alguna vivienda en España, que puedan ocuparla y sea compatible con su condición.

d) Que la vivienda arrendada o cedida, o que se arriende o ceda, no forme parte de parque de viviendas de promoción pública de titularidad de la Junta de Extremadura; constituya la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias; y sea destinada a este fin durante todo el periodo subvencionado.

e) Que el precio de arrendamiento, o de cesión de uso, de la vivienda sea igual o inferior a 600 euros mensuales; o de 300 euros si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

f) Que la suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o inferior a los siguientes límites:

f.1) Personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual o víctimas de violencia sexual: el límite será de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) con carácter general; 4 veces el IPREM si se tratara de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad igual o superior al 33 por ciento; y 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o discapacidad igual o superior a al 65 por ciento.

f.2) Personas objeto de desahucio de su vivienda; personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables referidas en las letras b.1), b.2), b.3) y b.4): el límite será de 2 veces el IPREM.

2. Se consideran personas beneficiarias, y deberán solicitar la ayuda, todas las personas firmantes del contrato o precontrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación, los cuales deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado anterior a la fecha de presentación de la solicitud de subvención y durante todo el periodo subvencionado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 26. *Solicitud de la ayuda y documentación.*

1. La solicitud de la ayuda deberá presentarse de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11.

2. Las personas interesadas deberán aportar, junto con el modelo normalizado de solicitud, la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia completa del contrato o precontrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación, que se encuentre vigente a la fecha de la solicitud, que deberá respetar el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación de las partes contratantes.

2.º Localización e identificación de la vivienda o habitación.

3.º Duración del contrato vigente o del que se formalice de conformidad con el precontrato: fecha en que ha producido, o producirá efectos, y fecha de vencimiento.

4.º Precio del arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, o de la habitación. Fórmula de actualización de la renta o precio de cesión, en su caso. Si existiendo garaje y/o trastero, el contrato no incluyera el correspondiente desglose de precios, se imputará a cada uno de ellos (garaje y/o trastero) un 10 % del precio total consignado en el contrato, con la consiguiente exclusión de concesión de la ayuda.

Si el contrato o precontrato no recogiera todo el contenido mínimo exigido, podrá aportarse un anexo, firmado por ambas partes contratantes.

Si del texto del contrato se dedujera que está vencido a la fecha de presentación de la solicitud, se deberá aportar copia de la prórroga convenida, firmada por ambas partes contratantes.

b) Copia del certificado o volante colectivo de empadronamiento, que deberá acreditar las personas que a la fecha de la solicitud tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación objeto de la ayuda.

En el caso de presentación de un precontrato de arrendamiento o de cesión de uso, las personas interesadas deberán presentar este documento en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda; la cual se condicionará a la efectiva aportación de dicho documento, que en este caso deberá acreditar las personas que a la fecha del contrato tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación objeto de la solicitud de ayuda. Producido el incumplimiento, se dejará sin efecto la concesión de la ayuda mediante resolución declarativa de concurrencia de aquella condición.

c) Copia del documento público que acredite la imposibilidad de ocupar la vivienda de que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso.

d) Modelo normalizado de Alta de Terceros, que haga constar sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas interesadas deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

e) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que en el modelo normalizado de solicitud se hubieren opuesto a ello las personas solicitantes, o no lo hubieren autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI) o número de identidad de extranjero (NIE) de las personas integrantes de la unidad de convivencia y de la persona que ejerza la representación, en su caso.

b) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

c) Documento acreditativo de la condición de familia numerosa y de la categoría general o es especial, en su caso.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

4. Salvo que las personas solicitantes, o el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la información acreditativa de su nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas solicitantes deberán presentar junto con su solicitud, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, referido al período impositivo vencido, inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

Si se hubieren obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse copia de la resolución o del certificado del organismo público competente, que acredite los importes percibidos.

5. Cuando la solicitud de la ayuda se refiera a una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, las personas interesadas deberán cumplimentar las casillas correspondientes del modelo normalizado de solicitud, referidas a la fecha y el número del visado del contrato. En este caso, no será necesario acompañar la documentación referida en los apartados anteriores, que ya se hubiere aportado junto con la solicitud de visado del contrato, salvo que el correspondiente certificado hubiere caducado o se hubiere producido una alteración de las circunstancias.

6. El modelo normalizado de solicitud incorporará las declaraciones responsables que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en letra b) del apartado 1 del artículo 6; así como en las letras b), c) y d) del apartado 1 del artículo 25.

7. El órgano instructor del procedimiento requerirá de los correspondientes Servicios de Atención Social Básica, o del Instituto de la Mujer de Extremadura en su caso, la remisión del informe social que acredite la condición de personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Una vez recibido el informe, se aportará de oficio al procedimiento.

Artículo 27. *Compatibilidad.*

1. La ayuda de este Programa se destinará obligatoriamente al pago del precio de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación que constituya su objeto, y no podrá compatibilizarse con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler contemplada en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, ni con las ayudas que con el mismo objeto puedan conceder las administraciones o entidades públicas.

No obstante lo anterior, se exceptúan las ayudas que para el pago del alquiler o precio de cesión de uso puedan aportar las comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y

Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones, y que tengan por finalidad proteger a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

2. A los efectos previstos en este artículo se considerará que existe incompatibilidad cuando las ayudas concedidas afectadas coincidan, en todo o parte, en el periodo subvencionado.

Artículo 28. *Cuantía y duración de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será el 100% de la renta o precio mensual que deba satisfacerse por el arrendamiento o cesión en uso, dentro del periodo subvencionable señalado en la convocatoria, con un límite mensual máximo de 350 € en caso arrendamiento o cesión en uso de una vivienda y de 150 € en caso de arrendamiento o cesión en uso de una habitación.

2. El plazo máximo de duración de la ayuda es de 5 años. La convocatoria podrá establecer un periodo subvencionable inferior a dicho plazo máximo, aunque siempre igual o superior a la anualidad. El periodo subvencionable se contará desde la primera mensualidad completa que debiera ser abonada por la persona arrendataria o cesionaria, una vez vigente el contrato; pudiendo la convocatoria retrotraer la ayuda a mensualidades anteriores a la solicitud, aunque nunca antes del 1 de enero de 2022, de conformidad con la disposición adicional primera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

3. Una vez concedida la ayuda, la cuantía permanecerá invariable durante las mensualidades subvencionadas, salvo que se produzca una disminución en el importe de la renta de alquiler o del precio de cesión en uso, por acuerdo de las partes o por cambio de domicilio.

Artículo 29. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Destinar la vivienda o habitación objeto de la ayuda a residencia habitual y permanente durante las mensualidades subvencionadas.

b) Comunicar al órgano directivo competente en materia de vivienda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motiven o hubieran motivado el reconocimiento de la ayuda en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca. Ello podría dar lugar, según los casos, a la desestimación, revocación o pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este último supuesto, el órgano competente limitará en su resolución el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

c) Colaborar con los correspondientes Servicios de Atención Social Básica, o del Instituto de la Mujer de Extremadura en su caso, aportando cuanta información y documentación fuere precisa para la emisión del informe social que acredite la condición de personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

d) Justificar la subvención conforme a lo establecido en el artículo 30.

e) Colaborar con la Administración Pública de conformidad con el apartado 2 del artículo 13.

2. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior traerá consigo la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda, sin perjuicio del previo requerimiento que debe preceder en caso de incumplimiento de la obligación de justificación, de conformidad con en el apartado 3 del artículo 30.

Artículo 30. Justificación y pago de la ayuda.

1. A efecto de proceder a la justificación de la subvención, las personas beneficiarias deberán presentar durante el periodo subvencionado y con cadencia semestral (antes del día 20 del mes de junio y de diciembre de cada semestre natural), en la forma señalada en el artículo 11, el modelo normalizado de reconocimiento del efectivo abono de la renta o del precio de cesión de uso de la vivienda o habitación durante las mensualidades subvencionadas transcurridas.

En defecto del modelo normalizado, solo se admitirán, a efectos de justificación, los justificantes de la transferencia, domiciliación bancaria o ingreso en la cuenta del arrendador o cedente; que expresen el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación completa de la persona que realiza el pago y de la que lo recibe.

2.º Concepto por el que se realiza el pago: mensualidad a que se refiera y vivienda o habitación objeto del contrato.

3.º Desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos (alquiler o precio de cesión de uso, gastos de comunidad, suministros, garaje, trastero, muebles, entre otros), en cuyo caso, se deberá acompañar copia del documento que acredite el desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos, si los hubiese, salvo que esté establecido dicho desglose en el contrato.

2. El abono de la ayuda se verificará mediante pagos parciales y sucesivos.

En virtud de la letra c) del apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el primer pago parcial será anticipado y comprenderá un número de mensualidades completas subvencionadas que, sumadas, arroje un resultado inmediatamente inferior a 3.000 euros; sin que en ningún caso pueda comprender más de una anualidad subvencionada. Dicho pago se verificará una vez adoptada la resolución de concesión de la ayuda, con carácter previo a la justificación de las mensualidades a que se refiera, y sin exigencia de garantía o aval a las personas beneficiarias. No obstante lo anterior, en ningún caso podrá verificarse dicho pago anticipado sin que se haya aportado al procedimiento el informe social que acredite la condición de personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Una vez recibido el informe, se aportará de oficio al procedimiento.

El segundo y sucesivos pagos parciales se verificarán en los meses de junio y diciembre de cada anualidad, y se referirán a las mensualidades subvencionadas, transcurridas y debidamente justificadas, conforme al apartado 1. En ningún caso podrán verificarse tales pagos parciales mientras no se haya justificado la parte subvención correspondiente a las mensualidades anticipadas.

3. Una vez verificado el último pago parcial correspondiente a la subvención concedida, si concurre incumplimiento, en todo o en parte, de la obligación de justificación de la subvención, se iniciará el procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda concedida. No obstante, la iniciación de dicho procedimiento exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días hábiles para ello. A las personas que no cumplan con el requerimiento se les declarará decaído en su derecho al trámite, aunque se admitirá su actuación y producirá efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

No será preciso tramitar el procedimiento de declaración de pérdida parcial del derecho a la ayuda concedida si la persona beneficiaria renunciara expresamente a la parte de la ayuda no justificada, en cuyo caso se procederá de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La renuncia o la declaración de pérdida parcial del derecho a la subvención concedida, por el importe que corresponda, no alcanzará a las mensualidades justificadas en debida forma.

Artículo 31. Seguimiento y control.

El órgano concedente de la subvención, de conformidad con el artículo 13, comprobará regularmente o por técnicas de muestreo, que las personas beneficiarias siguen cumpliendo el requisito de ingresos máximos regulado en la letra g) del apartado 1 del artículo 25, así como el requisito de titularidad de otras viviendas recogido en la letra c) del apartado 1 de dicho precepto. A tal fin:

a) Mediando autorización expresa de las personas solicitantes, y del resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información acreditativa del nivel de renta del ejercicio de que se trate. En caso contrario, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

b) No mediando oposición de las personas solicitantes, y habiéndolo autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente Certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de los que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

CAPÍTULO IV

**Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad
sobrevenida****Artículo 32. Objeto del programa.**

Este Programa de ayuda tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a los arrendatarios de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Artículo 33. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas contempladas en este capítulo las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.1, en lo que les sea aplicable como tales, así como los que seguidamente se relacionan:

a) Que a la fecha de la solicitud de ayudas, hayan formalizado como arrendatarias, un contrato de arrendamiento de una vivienda de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

A efectos de concesión de la ayuda solo se tomará en consideración el contrato que las personas interesadas acompañen a su solicitud y que esté vigente a la fecha de su presentación.

En caso de viviendas protegidas, arrendadas directamente por el promotor, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el órgano administrativo competente en materia de vivienda.

b) Que la vivienda arrendada no forme parte de parque de viviendas de promoción pública de titularidad de la Junta de Extremadura; constituya la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias; y sea destinada a este fin durante todo el periodo subvencionado.

c) Que la suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia, anteriores a la situación de vulnerabilidad, sea igual o inferior a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM, si se trata de familias numerosas de categoría general, de personas con discapacidad o de víctimas de terrorismo; y de 6 veces el IPREM, cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 por 100.

A efectos de lo dispuesto en esta letra, se atenderá a los ingresos anuales calculados en la forma indicada en el artículo 5, e imputables a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior al momento en que haya devenido la situación de vulnerabilidad referida en la letra siguiente.

d) Que hayan devenido vulnerables por haber experimentado dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, una reducción que alcance como mínimo al 20 % de los ingresos referidos en la letra anterior, de manera que el esfuerzo económico para hacer frente al pago del precio de arrendamiento y de las cantidades que legalmente repercuta el arrendador, supere el 30 % de la suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia a la fecha de la solicitud; que deberán ser iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.

A efectos de constatar el cumplimiento del requisito de reducción de ingresos en un 20 %, se atenderá los ingresos calculados en la forma indicada en el artículo 5, e imputables a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a las dos anualidades anteriores a aquella en que se hubiere presentado la solicitud.

El límite de 3 veces el IPREM se referirá a los ingresos, calculados en la forma indicada en el artículo 5, e imputables a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a la anualidad en curso en el momento de la presentación de solicitud y se acreditará mediante declaración responsable. No obstante, el órgano gestor competente constatará su efectivo cumplimiento en la fase de justificación de la subvención, en los términos previstos en el artículo 38.

e) Que el precio de arrendamiento, o de cesión de uso, de la vivienda sea igual o inferior a 600 euros mensuales.

f) Que cuente con informe favorable de los servicios sociales dependientes del órgano directivo competente en materia de vivienda, acerca de la situación de vulnerabilidad sobrevenida y del seguimiento social que proceda.

2. No podrá concederse la ayuda si alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A tal efecto, no se considerará que concurre dicha circunstancia, si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y dicha titularidad es consecuencia de una sucesión mortis causa. Se exceptuarán de este requisito quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a o cedente de la vivienda.

c) Ser socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

3. Se consideran personas beneficiarias, y deberán solicitar la ayuda, todas las personas firmantes del contrato de arrendamiento, los cuales deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado anterior a la fecha de presentación de la solicitud de subvención y durante todo el período subvencionado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 34. Solicitud de la ayuda y documentación.

1. La solicitud de la ayuda deberá presentarse de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11.

2. Las personas interesadas deberán aportar, junto con el modelo normalizado de solicitud, la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia completa del contrato de arrendamiento de la vivienda que se encuentre vigente a la fecha de la solicitud; que deberá respetar el siguiente contenido mínimo:

- 1.º Identificación de las partes contratantes.
- 2.º Localización e identificación de la vivienda.
- 3.º Duración del contrato.

4.º Precio del arrendamiento de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso. Fórmula de actualización de la renta, en su caso. Si existiendo garaje y/o trastero, el contrato no incluyera el correspondiente desglose de precios, se imputará a cada uno de ellos (garaje y/o trastero) un 10 % del precio total consignado en el contrato, con la consiguiente exclusión a efectos de la concesión de la ayuda.

Si el contrato no recogiera todo el contenido mínimo exigido, podrá aportarse un anexo firmado por ambas partes contratantes.

Si del texto del contrato se dedujera que está vencido a la fecha de presentación de la solicitud, se deberá aportar copia de la prórroga convenida, firmada por ambas partes contratantes.

b) Copia del certificado o volante colectivo de empadronamiento, que deberá acreditar las personas que a la fecha de la solicitud tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda objeto de la ayuda.

c) Copia del documento público que acredite la imposibilidad de ocupar la vivienda de que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso.

d) Modelo normalizado de Alta de Terceros, que haga constar sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas interesadas deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

e) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que en el modelo normalizado de solicitud se hubieren opuesto a ello las personas solicitantes, o no lo hubieren autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI), número de identidad de extranjero (NIE) de las personas integrantes de la unidad de convivencia y de la persona que ejerza la representación, en su caso.

b) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

c) Copia del documento acreditativo de la condición de familia numerosa, en su caso.

d) Copia del certificado acreditativo de la condición de víctima de terrorismo, en su caso.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

4. Salvo que las personas solicitantes, o el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la información acreditativa del nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas solicitantes deberán presentar junto con su solicitud, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, referido al período impositivo, con plazo de presentación vencido, inmediatamente anterior al momento en que haya devenido la situación de vulnerabilidad. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

Si se hubieran obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse copia de la resolución o del certificado del organismo público competente, que acredite los importes percibidos.

5. Cuando la solicitud de la ayuda se refiera a una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, las personas interesadas deberán cumplimentar las casillas correspondientes del modelo normalizado de solicitud, referidas a la fecha y el número del visado del contrato. En este caso, no será necesario acompañar la documentación referida en los apartados anteriores, que ya se hubiere aportado junto con la solicitud de visado del contrato, salvo que el correspondiente certificado hubiere caducado o se hubiere producido una alteración de las circunstancias.

6. El modelo normalizado de solicitud incorporará las declaraciones responsables que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en letra b) del apartado 1 del artículo 6; así como en la letra b) del apartado 1 y en el apartado 2 del artículo 33.

7. El órgano competente para la instrucción del procedimiento incorporará de oficio al procedimiento el informe social que acredite la situación de vulnerabilidad sobrevenida, que será emitido por la unidad competente dependiente del titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda.

Artículo 35. *Compatibilidad.*

1. La ayuda de este Programa se destinará obligatoriamente al pago del precio de arrendamiento de la vivienda que constituya su objeto, y no podrá compatibilizarse con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler contemplada en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, ni con las ayudas que con el mismo objeto y finalidad puedan conceder las comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

2. A los efectos previstos en este artículo se considerará que existe incompatibilidad cuando las ayudas concedidas afectadas coincidan, en todo o parte, en el periodo subvencionado.

Artículo 36. *Cuantía y duración de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será el 100 % de la renta o precio mensual que deba satisfacerse por el arrendamiento o cesión en uso de la vivienda, con los siguientes límites mensuales máximos:

a) 325 €, si la reducción de ingresos experimentada por las personas beneficiarias se encuentra entre el 20 y el 30 % de los ingresos referidos en la letra c) del apartado 1 del artículo 33.

b) 350 €, si la reducción de ingresos experimentada por las personas beneficiarias excede del 30 % de los ingresos referidos en la letra c) del apartado 1 del artículo 33.

Para la determinación de la cuantía de la ayuda se atenderá al informe de los servicios sociales y a la información que obre en el expediente.

2. La ayuda se concederá por el plazo en que se mantenga la situación de vulnerabilidad sobrevenida y con el límite de dos años, a contar desde el mes siguiente a la presentación de la solicitud de concesión de la ayuda.

3. Una vez concedida la ayuda, la cuantía permanecerá invariable durante las mensualidades subvencionadas, salvo que se produzca una disminución en el importe de la renta de alquiler o del precio de cesión de uso, por acuerdo de las partes o por cambio de domicilio.

Artículo 37. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Destinar la vivienda objeto de la ayuda a residencia habitual y permanente durante las mensualidades subvencionadas.

b) Comunicar al órgano directivo competente en materia de vivienda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motiven o hubieran motivado el reconocimiento de la ayuda en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca. Ello podría dar lugar, según los casos, a la desestimación, revocación o pérdida sobrevinida del derecho a la ayuda. En este último supuesto, el órgano competente limitará en su resolución el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

c) Justificar la subvención concedida de conformidad con el artículo 38.

d) Colaborar con la Administración Pública de conformidad con el apartado 2 del artículo 13.

2. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior traerá consigo la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda, sin perjuicio del previo requerimiento que debe preceder en caso de incumplimiento de la obligación de justificación, de conformidad con en el apartado 4 del artículo 38.

Artículo 38. *Justificación y pago de la ayuda.*

1. A efecto de proceder a la justificación de la subvención, las personas beneficiarias deberán presentar durante el periodo subvencionado y con cadencia semestral (antes del día 20 del mes de junio y de diciembre de cada semestre natural), en la forma señalada en el artículo 11, el modelo normalizado de reconocimiento del efectivo abono de la renta durante las mensualidades subvencionadas transcurridas.

En defecto del modelo normalizado, solo se admitirán, a efectos de justificación, los justificantes de la transferencia, domiciliación bancaria o ingreso en la cuenta del arrendador; que expresen el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación completa de la persona que realiza el pago y de la que lo recibe.

2.º Concepto por el que se realiza el pago: mensualidad a que se refiera y vivienda o habitación objeto del contrato.

3.º Desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos (alquiler o precio de cesión de uso, gastos de comunidad, suministros, garaje, trastero, muebles, entre otros), en cuyo caso, se deberá acompañar copia del documento que acredite el desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos, si los hubiese, salvo que esté establecido dicho desglose en el contrato.

2. El abono de la ayuda se verificará mediante pagos parciales y sucesivos.

En virtud de la letra c) del apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el primer pago parcial será anticipado y comprenderá un número de mensualidades completas subvencionadas que, sumadas, arroje un resultado inmediatamente inferior a 3.000 euros; sin que en ningún caso pueda comprender más de una anualidad subvencionada. Dicho pago se verificará una vez adoptada la resolución de concesión de la ayuda, con carácter previo a la justificación de las mensualidades a que se refiera, y sin exigencia de garantía o aval a las personas beneficiarias.

El segundo y sucesivos pagos parciales se verificarán en los meses de junio y diciembre de cada anualidad, y se referirán a las mensualidades subvencionadas, transcurridas y debidamente justificadas, conforme al apartado 1. En ningún caso podrán verificarse tales pagos parciales mientras no se haya justificado la parte subvención correspondiente a las mensualidades anticipadas.

3. El incumplimiento total o parcial de la obligación de justificación traerá consigo la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda. No obstante, la iniciación de aquel procedimiento exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días hábiles para ello. A las personas que no cumplan con el requerimiento se les declarará decaído en su derecho al trámite, aunque se admitirá la actuación de la persona interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

No será preciso tramitar el procedimiento de declaración de pérdida parcial del derecho a la ayuda concedida si la persona beneficiaria renunciara expresamente a la parte de la ayuda no justificada, y procediere al reintegro de la misma, junto con los intereses legalmente exigibles, en cuyo caso se procederá de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La renuncia o la declaración de pérdida parcial del derecho a la subvención concedida, por el importe que corresponda, no alcanzará a las mensualidades justificadas en debida forma.

Artículo 39. *Seguimiento y control.*

El órgano concedente de la subvención, de conformidad con el artículo 13, comprobará, regularmente o por técnicas de muestreo, que las personas beneficiarias siguen cumpliendo los requisitos de reducción de ingresos, de esfuerzo económico y de ingresos máximos regulados en la letra d) del apartado 1 del artículo 33, así como el requisito de titularidad de otras viviendas recogido en el apartado 2 de dicho precepto. A tal fin:

a) Mediando autorización expresa de las personas solicitantes, y del resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información acreditativa del nivel de renta del ejercicio de que se trate. En caso contrario, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

b) No mediando oposición de las personas solicitantes, y habiéndolo autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente Certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de los que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia.

En caso de oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

CAPÍTULO V

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Sección 1.ª Ayuda a los jóvenes para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda habitual y permanente

Artículo 40. *Objeto de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto facilitar a las personas jóvenes con escasos medios económicos el acceso, en régimen de alquiler o de cesión de uso, a una vivienda o habitación digna y adecuada, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria.

Artículo 41. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas contempladas en este capítulo las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.1, en lo que les sea aplicable como tales, así como los que seguidamente se relacionan:

a) Que a la fecha de la solicitud de ayudas, hayan formalizado como arrendatarias o cesionarias, según los casos, un contrato o precontrato de arrendamiento de una vivienda, de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; un

contrato o precontrato de arrendamiento de una habitación; o bien un contrato o precontrato de cesión de uso de una vivienda o habitación.

A efectos de concesión de la ayuda solo se tomará en consideración el contrato o precontrato que las personas interesadas acompañen a su solicitud y que esté vigente a la fecha de su presentación. El contrato que se formalice con posterioridad a la concesión de la ayuda, que deberá ser aportado al procedimiento por las personas interesadas dentro del plazo de 2 meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda deberá respetar los términos esenciales recogidos en el precontrato presentado (partes contratantes; vivienda objeto del contrato; importe de renta o precio de cesión de uso; vigencia y eficacia...). La resolución de concesión de la ayuda se condicionará a la efectiva aportación de dicho contrato, tanto en forma (ajustado al precontrato), como en plazo (2 meses). En caso de incumplimiento, se dejará sin efecto la concesión de la ayuda mediante resolución declarativa de concurrencia de aquella condición.

En caso de viviendas protegidas arrendadas directamente por el promotor, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el órgano administrativo competente en materia de vivienda a la fecha de presentación de la solicitud, o dentro del plazo de dos meses referido en el párrafo anterior, según los casos.

b) Que todas las personas integrantes de la unidad de convivencia tengan a la fecha de la solicitud una edad igual o inferior a 35 años.

c) Que la vivienda arrendada o cedida, o que se arriende o ceda, no forme parte de parque de viviendas de promoción pública de titularidad de la Junta de Extremadura; constituya la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias; y sea destinada a este fin durante todo el periodo subvencionado.

d) Que la suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o inferior a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM, si se trata de personas con discapacidad o son hijos o hijas de víctimas de violencia de género; y de cinco veces el IPREM, cuando se trate de personas arrendatarias o cesionarias con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

e) Que la suma de los ingresos brutos de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o superior al importe del precio de arrendamiento o cesión de la vivienda o habitación, según los casos.

Para su cálculo, se estará a los ingresos brutos obtenidos dentro del período impositivo vencido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la solicitud de la ayuda.

f) Que el precio de arrendamiento, o de cesión de uso, de la vivienda sea igual o inferior a 600 euros mensuales; o de 300 euros si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

2. No podrá concederse la ayuda si alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A tal efecto, no se considerará que concurre dicha circunstancia, si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y dicha titularidad es consecuencia de una sucesión mortis causa. Se exceptuarán de este requisito quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a o cedente de la vivienda.

c) Ser socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

3. Se consideran personas beneficiarias, y deberán solicitar la ayuda, todas las personas firmantes del contrato o precontrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación, los cuales deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado anterior a la

fecha de presentación de la solicitud de subvención y durante todo el periodo subvencionado, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 12.

Artículo 42. Solicitud de la ayuda y documentación.

1. La solicitud de la ayuda deberá presentarse de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11.

2. Las personas interesadas deberán aportar, junto con el modelo normalizado de solicitud, la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia completa del contrato o precontrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación, que se encuentre vigente a la fecha de la solicitud, que deberá respetar el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación de las partes contratantes.

2.º Localización e identificación de la vivienda o habitación.

3.º Duración del contrato vigente o del que se formalice de conformidad con el precontrato: fecha en que ha producido, o producirá efectos, y fecha de vencimiento.

4.º Precio del arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, o de la habitación. Fórmula de actualización de la renta o precio de cesión, en su caso. Si existiendo garaje y/o trastero, el contrato no incluyera el correspondiente desglose de precios, se imputará a cada uno de ellos (garaje y/o trastero) un 10 % del precio total consignado en el contrato, con la consiguiente exclusión a efectos de concesión de la ayuda.

Si el contrato o precontrato no recogiera todo el contenido mínimo exigido, podrá aportarse un anexo, firmado por ambas partes contratantes.

Si del texto del contrato se dedujera que está vencido a la fecha de presentación de la solicitud, se deberá aportar copia de la prórroga convenida, firmada por ambas partes contratantes.

b) Copia del certificado o volante colectivo de empadronamiento, que deberá acreditar las personas que a la fecha de la solicitud tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación objeto de la ayuda.

En el caso de presentación de un precontrato de arrendamiento o de cesión de uso, las personas interesadas deberán presentar este documento en el plazo de 2 meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda; la cual se condicionará a la efectiva aportación de dicho documento, que en este caso deberá acreditar las personas que a la fecha del contrato tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación objeto de la solicitud de ayuda. Producido el incumplimiento, se dejará sin efecto la concesión de la ayuda mediante resolución declarativa de concurrencia de aquella condición.

c) Copia del documento público que acredite la imposibilidad de ocupar la vivienda de que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso.

d) Informe social de los Servicios de Atención Social Básica o de la Oficina de Asistencia Integral, que acredite la condición de hijo o hija víctima de violencia de género, en su caso.

e) Modelo normalizado de Alta de Terceros, que haga constar sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. Las personas interesadas deberán ser titulares o cotitulares de la cuenta bancaria.

f) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que en el modelo normalizado de solicitud se hubieren opuesto a ello las personas solicitantes, o no lo hubieren autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI), número de identidad de extranjero (NIE) de las personas integrantes de la unidad de convivencia y de la persona que ejerza la representación, en su caso.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social.

c) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

4. Salvo que las personas solicitantes, o el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente:

a) La información acreditativa del nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas solicitantes deberán presentar junto con su solicitud, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, referido al período impositivo vencido, inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

Si se hubieren obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse copia de la resolución o del certificado del organismo público competente, que acredite los importes percibidos.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, salvo que no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud.

No mediando autorización expresa, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

5. Cuando la solicitud de la ayuda se refiera a una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, las personas interesadas deberán cumplimentar las casillas correspondientes del modelo normalizado de solicitud, referidas a la fecha y el número del visado del contrato. En este caso, no será necesario acompañar la documentación referida en los apartados anteriores, que ya se hubiere aportado junto con la solicitud de visado del contrato, salvo que el correspondiente certificado hubiere caducado o se hubiere producido una alteración de las circunstancias.

6. El modelo normalizado de solicitud incorporará las declaraciones responsables que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en letra b) del apartado 1 del artículo 6; así como en la letra c) del apartado 1 y en el apartado 2 del artículo 41.

Artículo 43. *Compatibilidad.*

1. La ayuda de este Programa se destinará obligatoriamente al pago del precio de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda o habitación que constituya su objeto, y no podrá compatibilizarse con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler contemplada en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, ni con las ayudas que con el mismo objeto y finalidad puedan conceder las administraciones o entidades públicas.

No obstante, la ayuda de este Programa será expresamente compatible con la ayuda del Bono Alquiler Joven, regulada en el título I de este Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, con los límites señalados en el artículo siguiente.

Asimismo, se exceptúan las ayudas que para el pago del alquiler o precio de cesión de uso puedan aportar las comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones, y que tengan por finalidad proteger a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

2. A los efectos previstos en este artículo se considerará que existe incompatibilidad cuando las ayudas concedidas afectadas coincidan, en todo o parte, en el periodo subvencionado.

Artículo 44. *Cuantía y duración de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será el 60 % de la renta o precio mensual que deba satisfacerse por el arrendamiento o cesión en uso, dentro del periodo subvencionable señalado en la convocatoria, con un límite mensual máximo de 350 € en caso arrendamiento o cesión en uso de una vivienda y de 150 € en caso de arrendamiento o cesión en uso de una habitación.

En el supuesto específico de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, referido en el apartado 1 del artículo anterior, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40 % de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso, la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se verá reducida en la cuantía necesaria.

2. El plazo máximo de duración de la ayuda es de 5 años. La convocatoria podrá establecer un periodo subvencionable inferior a dicho plazo máximo, aunque siempre igual o superior a la anualidad. El periodo subvencionable se contará desde la primera mensualidad completa que debiera ser abonada por la persona arrendataria o cesionaria, una vez vigente el contrato; pudiendo la convocatoria retrotraer la ayuda a mensualidades anteriores a la solicitud, aunque nunca antes del 1 de enero de 2022, de conformidad con la disposición adicional primera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

3. Una vez concedida la ayuda, la cuantía permanecerá invariable durante las mensualidades subvencionadas, salvo que se produzca una disminución en el importe de la renta de alquiler o del precio de cesión de uso, por acuerdo de las partes o por cambio de domicilio.

Artículo 45. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Destinar la vivienda o habitación objeto de la ayuda a residencia habitual y permanente durante las mensualidades subvencionadas.

b) Comunicar al órgano directivo competente en materia de vivienda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motiven o hubieran motivado el reconocimiento de la ayuda en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca. Ello podría dar lugar, según los casos, a la desestimación, revocación o pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este último supuesto, el órgano competente limitará en su resolución el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

c) Justificar la subvención de conformidad con el artículo 46.

d) Colaborar con la Administración Pública de conformidad con el apartado 2 del artículo 13.

2. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior traerá consigo la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda, sin perjuicio del previo requerimiento que debe preceder en caso de incumplimiento de la obligación de justificación, de conformidad con en el apartado 4 del artículo 46.

Artículo 46. Justificación y pago de la ayuda.

1. A efecto de proceder a la justificación de la subvención, las personas beneficiarias deberán presentar durante el periodo subvencionado y con cadencia semestral (antes del día 20 del mes de junio y de diciembre de cada semestre natural), en la forma señalada en el artículo 11, además de la documentación referida en el apartado 2, en su caso, el modelo normalizado de reconocimiento del efectivo abono de la renta o del precio de cesión de uso de la vivienda o habitación durante las mensualidades subvencionadas transcurridas.

En defecto del modelo normalizado, solo se admitirán, a efectos de justificación, los justificantes de la transferencia, domiciliación bancaria o ingreso en la cuenta del arrendador o cedente; que expresen el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación completa de la persona que realiza el pago y de la que lo recibe.

2.º Concepto por el que se realiza el pago: mensualidad a que se refiera y vivienda o habitación objeto del contrato.

3.º Desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos (alquiler o precio de cesión de uso, gastos de comunidad, suministros, garaje, trastero, muebles, entre otros), en cuyo caso, se deberá acompañar copia del documento que acredite el desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos, si los hubiese, salvo que esté establecido dicho desglose en el contrato.

2. La Dirección General de Vivienda recabará electrónicamente la certificación acreditativa de que las personas beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y no mediara oposición de las personas beneficiarias. En caso de oposición, deberán presentar los certificados con código seguro de verificación, expedidos por tales organismos, en los plazos señalados en el apartado 3.

De la misma manera, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente certificación acreditativa de que las personas beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y lo hubieren autorizado expresamente aquellas personas beneficiarias en el modelo normalizado de solicitud. No mediando autorización expresa, deberán presentar el certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, en los plazos señalados en el apartado 3.

3. El abono de la ayuda se verificará mediante pagos parciales y sucesivos.

En virtud de la letra c) del apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el primer pago parcial será anticipado y comprenderá un número de mensualidades completas subvencionadas que, sumadas, arroje un resultado inmediatamente inferior a 3.000 euros; sin que en ningún caso pueda comprender más de una anualidad subvencionada. Dicho pago se verificará una vez adoptada la resolución de concesión de la ayuda, con carácter previo a la justificación de las mensualidades a que se refiera, y sin exigencia de garantía o aval a las personas beneficiarias.

El segundo y sucesivos pagos parciales se verificarán en los meses de junio y diciembre de cada anualidad, y se referirán a las mensualidades subvencionadas, transcurridas y debidamente justificadas, conforme a los apartados 1 y 2. En ningún caso, podrán verificarse tales pagos parciales mientras no se haya justificado la parte subvención correspondiente a las mensualidades anticipadas.

4. Una vez verificado el último pago parcial correspondiente a la subvención concedida, si concurre incumplimiento, en todo o en parte, de la obligación de justificación de la subvención, se iniciara el procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda concedida. No obstante, la iniciación de dicho procedimiento exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días hábiles para ello. A las personas que no cumplan con el requerimiento se les declarará decaído en su derecho al trámite, aunque se admitirá su actuación y producirá efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración

de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

No será preciso tramitar el procedimiento de declaración de pérdida parcial del derecho a la ayuda concedida si la persona beneficiaria renunciara expresamente a la parte de la ayuda no justificada, en cuyo caso se procederá de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La renuncia o la declaración de pérdida parcial del derecho a la subvención concedida, por el importe que corresponda, no alcanzará a las mensualidades justificadas en debida forma.

Artículo 47. Seguimiento y control.

El órgano concedente de la subvención, de conformidad con el artículo 13, comprobará, regularmente o por técnicas de muestreo, que las personas beneficiarias siguen cumpliendo el requisito de ingresos máximos y mínimos regulado en las letras d) y e) del apartado 1 del artículo 41, así como el requisito de titularidad de otras viviendas recogido en el apartado 2 de dicho precepto. A tal fin:

a) Mediando autorización expresa de las personas solicitantes, y del resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información acreditativa del nivel de renta del ejercicio de que se trate. En caso contrario, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

b) No mediando oposición de las personas solicitantes, y habiéndolo autorizado expresamente el resto de personas integrantes de la unidad de convivencia, en su caso, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente Certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de los que sean propietarias o usufructuarias las personas integrantes de la unidad de convivencia.

En caso de oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas beneficiarias deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles, previo requerimiento administrativo, el correspondiente certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

Sección 2.ª Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño

Artículo 48. Objeto de la ayuda.

Esta ayuda tiene por objeto facilitar a las personas jóvenes con escasos medios económicos el acceso, en régimen de propiedad, a una vivienda digna y adecuada localizada en municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición; contribuyendo al reto demográfico de la recuperación de población en tales ámbitos.

Artículo 49. Requisitos para acceder a la condición de persona beneficiaria.

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas contempladas en este capítulo las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.1, en lo que les sea aplicable como tales, así como los que seguidamente se relacionan:

a) Que a la fecha que señale la convocatoria, nunca anterior al 1 de enero de 2022, hayan suscrito, o estén en condiciones de suscribir, un documento público o privado de adquisición de una vivienda construida, en construcción o a edificar, que reúna los siguientes requisitos:

a.1.) Hallarse localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

a.2) Que su precio de adquisición, excluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 120.000 €.

a.3) Que tratándose de viviendas a edificar, el inicio de la obra se produzca en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, la cual se condicionará a la efectiva concurrencia de dicha circunstancia.

A efectos de lo dispuesto en esta letra se considerará que están en condiciones de suscribir un documento público o privado de adquisición de una vivienda, aquellas personas que así lo acrediten mediante la aportación de un precontrato. El contrato que se formalice con posterioridad a la concesión de la ayuda, que deberá ser aportado por las personas interesadas dentro del plazo de 3 meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, deberá respetar los términos esenciales recogidos en el precontrato presentado (partes contratantes; vivienda objeto del contrato; precio...). La resolución de concesión de la ayuda se condicionará a la efectiva aportación de dicho contrato, tanto en forma (ajustado al precontrato), como en plazo (3 meses).

En caso de viviendas protegidas de nueva construcción, el contrato de compraventa deberá obtener el preceptivo visado del órgano administrativo competente en materia de vivienda. La resolución de concesión de la ayuda se condicionará a su efectiva obtención.

Si se produjera el incumplimiento de las condiciones señaladas en esta letra (iniciación de la obra; aportación del precontrato; y obtención del visado), se dejará sin efecto la concesión de la ayuda mediante resolución declarativa de concurrencia de la condición incumplida.

b) Que no sean propietarias o usufructuarias de alguna vivienda en España. No se considerará incumplido este requisito si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

c) Disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a:

c.1) 3 veces el IPREM.

c.2) 4 veces el IPREM, si se trata de personas con discapacidad.

c.3) 5 veces el IPREM, si se trata de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos:

– Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

– Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

A efecto de calcular los ingresos anuales, se considerarán los ingresos de los adquirentes y, en su caso, de su cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente.

d) Tener una edad igual o inferior a treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda o de suscribir el documento público o privado de adquisición de la vivienda.

e) Ocupar la vivienda objeto de ayuda y destinarla a residencia habitual y permanente durante el plazo señalado en el artículo 53.

Artículo 50. Solicitud de la subvención y documentación.

1. La solicitud de la ayuda deberá presentarse de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11.

El modelo normalizado de solicitud incorporará las declaraciones responsables que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en letra b) del apartado 1 del artículo 6; así como en la letra e) del apartado 1 del artículo 49. El requisito señalado en la letra b) del apartado 1 del artículo 49 se acreditará mediante declaración responsable, efectuada a

través el modelo normalizado de solicitud, y, adicionalmente, mediante certificación catastral, de acuerdo con la letra c) del apartado 3.

2. Las personas solicitantes deberán aportar, junto con el modelo normalizado de solicitud, la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia del documento público o privado de adquisición de la vivienda, o del precontrato, en su caso.

En caso de adquisición de vivienda en construcción, o a edificar, si el documento público o privado de adquisición fuera posterior a la correspondiente convocatoria de ayudas, dicho documento deberá expresar el siguiente contenido mínimo:

a.1) Que la entidad vendedora descuenta del precio de compraventa, como entrega a cuenta, el importe de la subvención concedida.

a.2) Que la persona compradora cede a la entidad vendedora el derecho al cobro de la subvención descontada.

a.3) Que las partes condicionan el referido descuento al efectivo abono de la subvención descontada y convienen que, en caso contrario, la persona compradora abonará el importe de la subvención descontada en la forma y plazo que convengan las partes, y que su incumplimiento será causa de resolución del contrato.

A tales efectos se admitirá una adenda al contrato de compraventa y una escritura pública de rectificación, según los casos.

b) Copia del documento público que acredite la imposibilidad de ocupar la vivienda de que sean propietarias o usufructuarias.

c) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que en el modelo normalizado de solicitud se hubieren opuesto a ello las personas solicitantes, o, en su caso, no lo hubiere autorizado expresamente el cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI), número de identidad de extranjero (NIE) de las personas interesadas y de la persona que ejerza la representación, en su caso.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social.

c) Certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de los que sean propietarias o usufructuarias.

d) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

Mediando oposición o falta de autorización expresa, según los casos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

4. Salvo que la persona solicitante, o el cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura o registro equivalente, en su caso, no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente:

a) La información acreditativa del nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas interesadas deberán presentar junto con su solicitud, certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, correspondiente al período impositivo vencido, inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

Si las personas interesadas hubieren obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse copia de la resolución o del certificado del organismo público competente, que acredite los importes percibidos.

b) Certificación acreditativa de que las personas solicitantes se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, salvo que no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud.

No mediando autorización expresa, las personas interesadas deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados.

5. Cuando la solicitud de la ayuda se refiera a una vivienda protegida de nueva construcción enajenada por su promotor, las personas interesadas deberán cumplimentar las casillas correspondientes del modelo normalizado de solicitud, referidas a la fecha y el número del visado del contrato. En este caso, no será necesario acompañar la documentación referida en los apartados anteriores, que ya se hubiere aportado junto con la solicitud de visado del contrato, salvo que el correspondiente certificado hubiere caducado o se hubiere producido una alteración de las circunstancias.

Artículo 51. *Compatibilidad.*

La ayuda deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de 10.000 habitantes o menos y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 52. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía de la ayuda será de hasta 10.800 € por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, excluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición.

En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de una persona, el importe de la ayuda que pudiera recibir un/a beneficiario/a que adquiere una parte de la misma, se determinará, aplicando el porcentaje de cuota adquirida al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda.

Artículo 53. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda, las establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) En el caso de que la vivienda objeto de la ayuda fuere protegida, las obligaciones derivadas del régimen de protección y de las correspondientes normas de financiación pública en materia de vivienda.

b) En el caso de que la vivienda objeto de la ayuda fuere libre, las obligaciones derivadas de las correspondientes normas de financiación pública en materia de vivienda y, en particular, la obligación de ocupar la vivienda libre objeto de la ayuda en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que se formalice la escritura pública de propiedad de la vivienda, destinándola a su residencia habitual y permanente, desde dicha fecha y por un plazo mínimo de cinco años.

No obstante lo anterior, el órgano directivo competente en materia de vivienda, previa solicitud y acreditación por parte de las personas beneficiarias, podrá eximir el cumplimiento de la obligación de residencia habitual y permanente:

b.1) Cuando sobrevengan circunstancias laborales que obliguen a las personas beneficiarias al cambio de domicilio.

b.2) Cuando las personas beneficiarias enajenen la vivienda, reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente, que se adecue a las nuevas circunstancias familiares, acreditadas por aquellas.

c) Justificar la subvención concedida, de conformidad con el artículo siguiente.

Artículo 54. Justificación y abono de la ayuda.

1. A efectos de proceder a la justificación de la subvención, las personas beneficiarias deberán presentar en la forma señalada en el artículo 11, además de la documentación referida en el apartado 2, en su caso:

a) La copia de la escritura pública de propiedad que acredite la efectiva transmisión de la titularidad de la vivienda.

b) Modelo normalizado de Alta de Terceros, en el que la persona o entidad beneficiaria o que tenga cedida el derecho al cobro de la ayuda, en su caso, comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda, o cesionario del derecho al cobro de la ayuda, en su caso, deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

c) Modelo normalizado de cesión del derecho al cobro de la ayuda, en su caso.

d) Copia del certificado de inicio de obra, suscrito por técnico competente, que acredite que las obras han sido iniciadas en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, si se tratare de vivienda a edificar.

2. La Dirección General de Vivienda recabará electrónicamente la certificación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y no mediara oposición de las personas o entidades beneficiarias. En caso de oposición, deberán presentar los certificados con código seguro de verificación, expedidos por tales organismos, en el plazo referido en el apartado 1.

De la misma manera, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente certificación acreditativa de que las personas o entidades beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y lo hubieren autorizado expresamente aquellas personas beneficiarias en el modelo normalizado de solicitud. No mediando autorización expresa, deberán presentar el certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, en el plazo referido en el apartado 1.

3. La justificación de la subvención, en los términos previstos en los apartados precedentes, deberá producirse con sujeción al siguiente plazo:

a) En caso de vivienda construida, en el plazo de 3 meses, a constar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la notificación de la resolución de concesión de la subvención.

b) En caso de vivienda en construcción o a edificar, en el plazo de 2 años, a constar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la notificación de la resolución de concesión de la subvención.

4. En caso de adquisición de vivienda en construcción o a edificar, si el documento público o privado de adquisición aportado al procedimiento de concesión de la ayuda hubiera sido posterior a la correspondiente convocatoria de ayudas, la escritura pública que acredite la adquisición de la propiedad de la vivienda deberá expresar el contenido mínimo exigido en la letra a) del apartado 2 del artículo 50.

5. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona o entidad interesada y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

6. El efectivo abono de la subvención se realizará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

CAPÍTULO VI

Programa de la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas**Artículo 55.** *Objeto del programa.*

De conformidad con el artículo 110 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, el programa de la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas tiene por objeto la financiación de la ejecución de las actuaciones subvencionables reguladas en el artículo 56 en:

- a) Viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, ya sean urbanas o rurales.
- b) Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
- c) Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 56. *Actuaciones subvencionables.*

1. De conformidad con el artículo 113 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la accesibilidad; y, en particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida, tanto en edificios como en viviendas unifamiliares, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización, que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva, y análogos.

f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.

g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas (unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva) o en los propios edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas, así como las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que habitan las viviendas. Se incluyen asimismo las obras

necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

Artículo 57. *Requisitos de las actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables, referidas en el artículo anterior, deberán reunir los requisitos que, seguidamente, se señalan:

a) Que, de conformidad con la Disposición Adicional primera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, las obras que constituyan su objeto se hayan iniciado con posterioridad a la fecha que señale la convocatoria, y nunca antes del 1 de enero de 2022, y así se acredite mediante la aportación de un reportaje fotográfico acerca del estado de la vivienda o del edificio de viviendas de tipología residencial colectiva, anterior a la actuación de accesibilidad pretendida, y de un certificado, comunicación o documento acreditativo de la fecha de inicio de la obra.

b) Que las viviendas unifamiliares, los edificios de tipología residencia colectiva, y las viviendas ubicadas en estos últimos que se acojan a este programa, reúnan los requisitos señalados en el artículo 59 y cuenten a la fecha de la solicitud con informe técnico, suscrito por técnico competente conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que acredite la procedencia de la actuación, que, no obstante, podrá incorporarse al contenido de la documentación técnica referida en la letra siguiente.

c) Que se aporte la documentación técnica exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras. En caso de no requerirse proyecto de la actuación, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente. Todo proyecto o memoria técnico-económica deberá adecuarse al Código Técnico de la Edificación.

d) Que las actuaciones subvencionables cuenten, según sus casos, con el acuerdo de la comunidad de propietarios o agrupación de estas, de la agrupación de propietarios o de la sociedad cooperativa.

Artículo 58. *Personas o entidades beneficiarias.*

1. Podrán ser personas o entidades beneficiarias de las subvenciones de este programa, siempre que cumplan los requisitos exigidos en el artículo 6, las siguientes:

a) Las propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila de edificios; de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, y de las viviendas ubicadas en estos últimos, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.

b) Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas, que sean propietarias de los inmuebles referidos en la letra a).

c) Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, las sociedades cooperativas compuestas, de forma agrupada, por personas propietarias de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los/as propietarios/as que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

e) Las personas propietarias que, de forma agrupada, ostenten la propiedad de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

f) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

2. Las personas o entidades beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación, con independencia de que, tanto el importe de la misma como el coste de las obras, deba repercutirse en las personas propietarias de viviendas y, en su caso, de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se le atribuirá la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación. Se exceptúan las personas especialmente vulnerables que acrediten esta condición en la forma establecida en el apartado 7 del artículo 26.

3. Cuando las obras o actuaciones no sean de obligada ejecución por parte de la persona propietaria, y esta y la arrendataria acuerden que esta última costee, a su cargo, las actuaciones de accesibilidad, con cargo a parte o la totalidad de la renta arrendaticia, la persona arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, de la persona o entidad propietaria única, la adopción del correspondiente acuerdo que le faculte para solicitar estas ayudas. En este supuesto, la persona arrendataria podrá tener la consideración de beneficiaria.

Artículo 59. *Requisitos exigidos respecto de las viviendas y edificios.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila; los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva; y las viviendas ubicadas en estos últimos, deben estar finalizados antes de 2006. No obstante, de conformidad con el artículo 112 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, si las circunstancias concurrentes lo aconsejaren, previo informe favorable del órgano directivo competente en materia de vivienda, la convocatoria podrá eximir el cumplimiento de este requisito.

2. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva deben constituir el domicilio habitual y permanente de las personas propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de solicitar la ayuda.

3. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa, han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Que, al menos, el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores, si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

b) Que, al menos, el 30 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de las personas propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de la solicitud de la ayuda, salvo que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias:

b.1) Que la persona o entidad propietaria única del edificio haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para ejecutar la actuación, el cual deberá justificar el efectivo realojo y el compromiso de destinar las viviendas objeto de la ayuda a domicilio habitual de las personas arrendatarias en el referido porcentaje.

b.2) Que en el edificio tenga su domicilio habitual una persona con discapacidad física que, debido a la falta de accesibilidad en las zonas comunes, se encuentre confinado en su vivienda.

Artículo 60. *Presupuesto protegido.*

Se considera presupuesto protegido aquel que incorpora el coste total de todas las actuaciones subvencionables del programa, desglosado por partidas, pudiendo incluir también los honorarios de los profesionales intervinientes; el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios; los gastos derivados de la tramitación administrativa; y otros gastos similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. El presupuesto protegido no incluirá impuestos, tasas o tributos.

Los costes de ejecución, de emisión de certificados o informes, de redacción de proyectos técnicos, de dirección técnica o facultativa o cualesquiera otros, incluidos en el presupuesto protegido de la actuación, no superarán los costes medios de mercado. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por la que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios de ejecución vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura, actualizados conforme al índice general nacional del sistema de índice de precios al consumo.

Artículo 61. *Solicitud de la subvención y documentación.*

1. Las personas o entidades beneficiarias presentarán la solicitud debidamente cumplimentada en todos sus extremos y, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 11, la acompañarán de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Si fueren personas físicas:

a.1) Copia de su DNI o NIE, así como del representante, en su caso.

a.2) Copia del documento acreditativo del grado de discapacidad, en los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 63, o en el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 4 de dicho precepto.

a.3) Copia del vigente certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea; o copia del documento oficial que acredite la situación de estancia o residencia legal en España; según los casos.

b) En caso de personas propietarias que, de forma agrupada, ostenten la titularidad de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, la solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

b.1) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud.

b.2) Copia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación pretendida.

b.3) Respecto de cada una de las personas físicas propietarias agrupadas, se deberán aportar los documentos referidos en la letra a).

b.4) Respecto de cada entidad propietaria agrupada:

Copia del NIF, así como del DNI o NIE del representante.

Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud, en su caso.

c) En caso de comunidades de propietarios o agrupación de estas, la solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

c.1) Copia del NIF de la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios.

c.2) Copia del título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.

c.3) Copia del acta de la junta de propietarios, que identifique al presidente.

c.4) Copia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación subvencionable, de conformidad con el régimen de mayorías contemplado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

c.5) Respecto de cada una de las personas físicas propietarias integradas en la comunidad de propietarios, que deban costear la actuación, se deberán aportar los documentos referidos en la letra a), así como la copia del informe social de los Servicios de Atención Social Básica que acredite la condición de persona especialmente vulnerable, en su caso.

c.6) Respecto de cada entidad propietaria integrante en la comunidad de propietarios:

Copia del NIF, así como del DNI o NIE del representante.

Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud, en su caso.

d) En caso de entidades beneficiarias que se hallen los casos contempladas en los apartados b), d) y f) del artículo 58.

d.1) Copia del NIF, así como del DNI o NIE del representante.

d.2) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona física que suscriba la solicitud, en su caso.

e) En todo caso:

e.1) Informe técnico, suscrito por técnico competente conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que acredite la procedencia de la actuación, que no obstante podrá incorporarse al contenido de la documentación técnica referida en la letra siguiente, así como reportaje fotográfico acerca del estado de la vivienda o del edificio de viviendas de tipología residencial colectiva, anterior a la actuación de accesibilidad pretendida.

e.2) Copia de la documentación técnica exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras. En caso de no requerirse proyecto de la actuación, deberá acompañarse una memoria técnico-económica, suscrita por técnico competente. Todo proyecto o memoria técnico-económica deberá adecuarse al Código Técnico de la Edificación.

e.3) Copia de los certificados que acrediten que las personas o entidades interesadas se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social.

e.4) Modelo normalizado de declaración responsable que acredite que las personas o entidades interesadas no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y no han sido sujetas de la revocación de alguna de las ayudas contempladas en los planes estatales de vivienda, por incumplimiento o causa imputable a las mismas.

e.5) Copia de la nota simple o escritura pública de propiedad de la vivienda, del edificio o del local, según los casos, o del certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, que acredite la titularidad del pleno dominio, o del derecho real de usufructo en su caso.

e.6) Copia del certificado o volante colectivo de empadronamiento, que deberá acreditar las personas que a la fecha de la solicitud tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda unifamiliar o en las viviendas radicadas en el edificio de tipología residencial colectiva.

f) En su caso:

f.1) Si la actuación afecta a viviendas unifamiliares o edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, declaración responsable de tal extremo, y, en caso de que estén situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, certificado municipal que acredite esta circunstancia.

f.2) Modelo normalizado de declaración responsable acreditativa de los compromisos de realojar a los inquilinos y de destinar las viviendas objeto de la ayuda a domicilio habitual de las personas arrendatarias, cuando la persona o entidad beneficiaria propietaria única del edificio deba proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la obra.

f.3) Copia del contrato formalizado con la empresa constructora, arrendataria o concesionaria del edificio o con la cooperativa que acredite su condición de tal, que otorgue

la facultad expresa para acometer las obras objeto del programa, asumiendo la inversión y las obligaciones derivadas de su condición de beneficiaria.

f.4) Modelo normalizado de cesión del derecho al cobro de la subvención.

f.5) Copia del contrato de arrendamiento de la vivienda y del acuerdo entre las partes del contrato, referido a la imputación de los costes de la obra pretendida, en el caso del apartado 3 del artículo 58.

f.6) Copia del certificado firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra, o comunicación suscrita por el constructor o el instalador, según los casos, que acredite la fecha de inicio de la obra, en caso de que fuera anterior a la solicitud.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que las personas interesadas se hubieren opuesto expresamente a ello en el modelo normalizado de solicitud:

a) La copia del documento nacional de identidad (DNI) o número de identidad de extranjero (NIE).

b) Certificación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social.

c) Certificación del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 63, o en el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 4 de dicho precepto, que acredite el grado y el tipo de discapacidad, y la fecha en que surtió efectos.

d) Copia del certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, referido a las viviendas unifamiliares, y a las viviendas y locales radicados en el edificio de tipología residencial colectiva.

3. Salvo que las personas interesadas no lo hubieren autorizado expresamente en el modelo normalizado de solicitud, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la certificación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias con la con la Agencia Estatal de Administración Tributaria. No mediando autorización expresa a la consulta de datos, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, el certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo.

Artículo 62. *Compatibilidad.*

Las ayudas de este programa son compatibles con ayudas que provengan de otras administraciones o instituciones distintas de la Administración General del Estado, y que tengan el mismo objeto o se refieran a la misma actuación. No obstante lo anterior, el importe global de las ayudas recibidas no podrá superar el coste total de la actuación.

Artículo 63. *Cuantía de la subvención.*

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 12.500 euros por vivienda, cuando se trate de actuaciones en viviendas unifamiliares.

b) 9.000 € por vivienda y 90 € por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se refiera a actuaciones en edificios de tipología residencial colectiva.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

c) 6.000 € por vivienda, cuando se trate de actuaciones en una vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva.

2. Las ayudas previstas en el apartado anterior se podrán incrementar hasta 15.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad, y hasta 18.000 euros si se acredita que el grado de discapacidad reconocido es igual o superior al 33 %.

3. El límite cuantitativo de las ayudas contempladas en los apartados anteriores se incrementarán en 3.000 € por vivienda, cuando se trate de edificios o viviendas declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

4. La subvención tendrá como límite:

a) El 60 % del presupuesto protegido, con carácter general

b) El 80 % del presupuesto protegido, si en la vivienda o en el edificio de tipología residencial colectiva reside una persona con discapacidad o mayor de 65 años.

Artículo 64. *Obligaciones de las personas o entidades beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las personas o entidades beneficiarias de la subvención, además de las previstas en el presente capítulo y de las generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la ejecución de la obra en el plazo máximo de 12 meses, contados desde la fecha de la concesión de la ayuda, en caso de actuaciones de accesibilidad en viviendas unifamiliares o viviendas radicadas en un edificio de tipología residencial colectiva. Dicho plazo será de 24 meses si se tratare de actuaciones en el edificio de tipología residencial colectiva.

Si la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa de que se trate, se demorara y no fuera concedida en el plazo de 12 meses a constar desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en idéntico plazo al de la demora y hasta 12 meses como máximo.

Asimismo, los plazos de ejecución podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras, o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo del retraso imputable a dichas causas.

2. El órgano directivo con competencia en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado anterior.

Artículo 65. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

1. La justificación de la subvención exigirá que en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras o desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención, si fuere posterior, la persona o entidad beneficiaria, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 11, presente la documentación que, seguidamente, se relaciona:

a) Copia del certificado final de obras firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra, o comunicación de la finalización de la obra, suscrita por el constructor o el instalador, según los casos, así como del certificado inicial o comunicación del inicio de la obra, si no se hubiere presentado junto con la solicitud de ayuda, y, en todo caso, el reportaje fotográfico acreditativo del estado de la vivienda o del edificio de viviendas de tipología residencial colectiva, tras la ejecución de la actuación de accesibilidad objeto de la subvención.

b) Facturas y justificantes de pago de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto protegido. En las facturas se reflejarán claramente los conceptos que integran el presupuesto protegido. Cuando ello no fuera posible, deberán complementarse mediante memoria valorada, que identifique cada concepto, o certificaciones de obra.

Se considerará efectivamente pagado un gasto subvencionable, a efecto del cumplimiento de la obligación de justificación, con la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón de dicho gasto realizado o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros. En tal caso, deberá aportarse al procedimiento la copia del documento de cesión o del efecto mercantil, respectivamente.

c) Copia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indiquen el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

d) Modelo normalizado de Alta de Terceros, en el que la persona o entidad beneficiaria comunique sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

e) Modelo normalizado de comunicación de la modificación efectuada en ejecución de obra, en el caso referido en el apartado 2 del artículo 12, y la documentación técnica correspondiente a dicha modificación, así como la autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. La Dirección General de Vivienda recabará electrónicamente la certificación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma, así como con la Seguridad Social; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y no mediara oposición de las personas o entidades beneficiarias. En caso de oposición, deberán presentar los certificados con código seguro de verificación, expedidos por tales organismos, en el plazo referido en el apartado 1.

De la misma manera, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente certificación acreditativa de que las personas o entidades beneficiarias se encuentran al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal; siempre que hubieren perdido validez los aportados al procedimiento administrativo de concesión de la ayuda y lo hubieren autorizado expresamente aquellas personas beneficiarias en el modelo normalizado de solicitud. No mediando autorización expresa, deberán presentar el certificado con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, en el plazo referido en el apartado 1.

3. En el caso de que la persona o entidad beneficiaria acreditara una inversión inferior al 100 % del presupuesto protegido, procederá la declaración de pérdida parcial del derecho al cobro de la ayuda, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que existiendo minoración en el importe del presupuesto protegido, ello obedezca a un menor coste de ejecución y el importe de la ayuda permanezca inalterable por alcanzar los límites máximos cuantitativo y porcentual de la subvención, previstos en el artículo 63.

b) Que existiendo minoración en el importe de las partidas del presupuesto protegido, la suma de todos los costes y gastos justificados de partidas efectivamente protegidas, de conformidad con la letra c) del apartado 1, sea igual o superior al importe del presupuesto protegido.

La alteración o falta de ejecución de inversiones privadas no afectarán a la ayuda concedida. A tal efecto, se entiende por inversión privada aquella actuación incluida, o no, en el presupuesto protegido, que no fuera tenida en cuenta a efectos del cálculo de la ayuda.

Concurriendo causa de pérdida parcial del derecho a la ayuda, por acreditarse una inversión inferior al 100 % del presupuesto protegido, se prescindirá del procedimiento de declaración de pérdida parcial del derecho al cobro de la ayuda si las personas o entidades beneficiarias renunciaran expresamente a la parte de la ayuda no justificada, en cuyo caso se procederá de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. En el trámite de justificación de la ayuda se deberá emitir un informe técnico favorable, que acredite:

a) Que a la vista de la documentación justificativa presentada y de la actuación ejecutada, se han cumplido los plazos de ejecución de la obra y ha finalizado ésta de conformidad con la resolución de concesión y los requisitos señalados en esta Orden.

b) Que la modificación en ejecución de obra, en el caso referido en el apartado 2 del artículo 14, no supone un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para la concesión de la ayuda.

5. La iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas, por incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención referida en el presente artículo, dentro del plazo señalado para ello, exigirá el previo requerimiento de cumplimiento por parte del centro directivo competente en materia de vivienda y la concesión de un plazo de 15 días para ello. Se admitirá la actuación de la persona o entidad interesada y producirá

sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución por la que se acuerde la iniciación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho, en la que se acordará tener por transcurrido el plazo señalado en el requerimiento.

6. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá practicar inspecciones durante la ejecución de la obra y una vez terminada esta, recurriendo a técnicas de muestreo, con el objeto de constatar el cumplimiento de los requisitos exigidos y de las obligaciones impuestas a las personas o entidades beneficiarias.

7. El abono de la ayuda se practicará mediante pago único, una vez justificada la subvención.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo de las mismas, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente orden.

2. Se dejan sin efecto las bases reguladoras contenidas en la Orden de 15 de julio de 2021 por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. La Orden de 18 de diciembre de 2020, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, con las modificaciones introducidas en la disposición final primera, mantendrá su vigencia, aunque las referencias al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y a la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se entenderán hechas al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Disposición final primera. *Modificación de la Orden de 18 de diciembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*

Se modifica la Orden de 18 de diciembre de 2020, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, que queda redactada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 4, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Podrán ser entidades beneficiarias de las subvenciones reguladas en esta orden, conforme a lo que se establezca en la convocatoria, una o varias de las siguientes administraciones públicas y entidades sin ánimo de lucro.

a) Los municipios que tengan una población residente superior a 25.000 habitantes a la fecha de entrada en vigor de la correspondiente convocatoria.

b) Las provincias.

c) Las mancomunidades de municipios.

d) Las entidades del Tercer Sector Social en Extremadura definidas en el artículo 2 de la Ley 10/2018, de 22 de noviembre, del Tercer Sector Social en Extremadura.»

Dos. El artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 9. Gastos subvencionables.

1. Se consideran gastos subvencionables los importes concedidos por las entidades beneficiarias a las mujeres víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables para financiar los siguientes gastos:

a) El pago del alquiler, tanto de la vivienda de titularidad privada, como la de titularidad pública puesta a disposición, de otro alojamiento o dotación residencial ocupado en régimen de alquiler, cesión de uso o cualquier otro régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

b) Los gastos y suministros básicos de las viviendas, alojamiento o dotación residencial señalados en el apartado anterior.

2. Las entidades referidas en la letra d) del apartado 5 del artículo 5 podrán incluir como gastos subvencionables aquellos en que hubiesen incurrido para dotar de una solución habitacional a los destinatarios referidos en el artículo 18, hasta un límite del 20 % de la subvención concedida.»

Tres. El apartado 3 del artículo 10 queda redactado de la siguiente forma:

«3. La cuantía individualizada de la subvención será el importe solicitado por la entidad local o por la entidad del Tercer Sector Social en Extremadura, sin que pueda exceder, en función del crédito con que se dote cada convocatoria, del importe máximo de 30.000 euros.

En todo caso, el importe de la ayuda a cada persona destinataria de la solución habitacional, a los efectos de justificación, no podrá superar los 600 euros al mes – durante 6 meses, prorrogables por otros seis– para los gastos subvencionables referidos en la letra a) del apartado 1 del artículo 9 y en el apartado 2 de dicho precepto, y los 200 euros al mes –con el mismo límite temporal– para los gastos subvencionables referidos en la letra b) del apartado 1 del artículo 9».

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 15

Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 80, de 2 de agosto de 2013
Última modificación: 16 de enero de 2017
Referencia: DOE-e-2013-90276

Las ayudas públicas en materia de vivienda han constituido en nuestra Comunidad Autónoma un motor de desarrollo económico y de protección social en las últimas décadas. Estas ayudas han tenido reflejo en los sucesivos planes autonómicos de vivienda: 1992-1995 (Decreto 49/1992, de 21 de abril), 1996-1999 (Decreto 34/1996, de 27 de febrero), 1999-2003 (Decreto 162/1999, de 14 de septiembre), 2004-2007, prorrogado hasta 2008 (Decreto 41/2004, de 5 de abril y Decreto 33/2006, de 21 de febrero) y 2009-2012 (Decreto 114/2009, de 21 de mayo).

Este último cumplió su vigencia el pasado 31 de diciembre, y en su desarrollo se vio ya de lleno sacudido por la crisis económico-financiera que castiga severamente al sector de la vivienda en nuestro país y a la que no es ajena Extremadura. Estos planes han tenido su correlativo plan estatal y juntos han logrado intensificar la eficacia y la consecución de resultados de políticas en casi todos los casos expansivos.

El importante giro en la coyuntura económica, social y financiera operado en España en el último lustro plantea la imperiosa necesidad de acomodar las políticas públicas en materia de vivienda a esta realidad. De ahí, que haya que pasar de unas políticas de fuerte inversión en ayudas para la adquisición de viviendas protegidas, tanto a los compradores como a los promotores, a otras bien distintas. Éstas deberán estar basadas, por un lado, en el mantenimiento, la conservación y la eficiencia de las viviendas existentes y, por otro, en fomentar un acceso más adaptado a las circunstancias de un mercado laboral más flexible y también más tendente a la movilidad laboral.

En consecuencia, los ejes sobre los que se vertebra este Plan han de ser necesariamente los de la rehabilitación y el alquiler. Y ello en lógica armonía con el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016 que ha visto la luz el pasado 10 de abril de 2013. Éste incide en esas fórmulas con el propósito de ir marcando una tendencia equilibradora entre los distintos modos de acceso a la vivienda que hasta ahora han estado muy descompensados a favor de la nueva construcción.

Servirán a su vez de eficaces palancas las iniciativas legales desplegadas por el Gobierno de la Nación como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del alquiler de viviendas y la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que están en la actualidad tramitándose.

Los objetivos, por tanto, que persigue este nuevo Plan son los siguientes:

1. Mejorar la conservación, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas existentes, integrando en estas obras siempre el factor de la eficiencia y ahorro energéticos como elemento transversal y orientado a cumplir con los objetivos de reducción de las emisiones de carbono que nos afectan como país comprometido con el desarrollo sostenible.

2. Promover el alquiler como opción rápida, segura y estable en el acceso a la vivienda para aquellas familias que no optan por la adquisición o no pueden conseguir financiación para la compra de la vivienda.

Para lograr estos objetivos se pondrá a disposición un volumen de fondos públicos importante que se irán consignando en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma durante los años de vigencia del Plan y que se destinarán a los programas de ayudas que seguidamente se describen. También se destinarán, en parte, a cerrar de forma ordenada y posible los compromisos de planes anteriores.

Este Plan simplifica notablemente las tramitaciones necesarias para la obtención de las ayudas, además de incorporar la alternativa de la presentación telemática, agiliza los plazos de calificación y abono y acota el esfuerzo económico de la Administración para la consecución de los objetivos al establecer unos importes globales por programa que se distribuirán en razón de criterios objetivos.

Dicha presentación telemática en el caso del programa de rehabilitación de viviendas deja de ser una alternativa para convertirse en la única opción de presentación, pues en estas actuaciones serán los agentes rehabilitadores, profesionales especializados, los que tramiten la solicitud, y teniendo éstos garantizados el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos, tal y como exige el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, puede establecer que éstos obligatoriamente se comuniquen con las Administraciones Públicas utilizando sólo medios electrónicos.

A diferencia de los planes anteriores, en los que el régimen de concesión de las ayudas era el de concesión directa y el plazo de la solicitud estaba abierto durante toda la vigencia del plan sin existencia de convocatorias anuales, el nuevo Plan, siguiendo las exigencias de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, prevé como régimen general de concesión el de concurrencia competitiva y, en todo caso, se establece la necesidad de convocatorias anuales para delimitar el plazo de presentación de solicitudes y reconocimiento de las ayudas. Este nuevo régimen de concesión de ayudas permitirá el deslizamiento de fondos no utilizados por algunos de los programas por falta de demanda a otros más demandados y, por tanto, los objetivos se irán ajustando convocatoria a convocatoria según el resultado de cada una de ellas hasta alcanzar los límites presupuestarios establecidos para el conjunto del Plan.

El Plan contempla los requisitos generales de las ayudas, el régimen de protección y características de las viviendas protegidas, las bases reguladoras de todas las ayudas, junto a otros aspectos relacionados con las ayudas, como son los procedimientos de calificaciones de actuaciones y visado de contratos de arrendamientos y compraventas de viviendas protegidas.

Los programas de ayuda que se incluyen son:

1. Programa de vivienda protegida autopromovida. Única ayuda que se mantiene para fomentar la nueva construcción; aunque a diferencia de planes anteriores se destina a aquellas poblaciones de menos de 10.000 habitantes, por ser estas las únicas en que existe demanda contrastada y real de viviendas.

En él destaca la posibilidad de que distintos autopromotores puedan construir sus viviendas en parcelas procedentes de un mismo origen y con un mismo proyectista y constructor, que en planes anteriores conllevaba una presunción de promoción comercial encubierta y por tanto su prohibición. Su finalidad, es la de reducir el coste que supone para el autopromotor la construcción de su vivienda y, al mismo tiempo, dar una salida a los constructores que, en la actualidad, encuentran graves dificultades en el mercado de la construcción de viviendas.

2. Programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas. Con el que se pretende no solo tratar de ayudar al que pretende adquirir una vivienda protegida, sino también de contribuir a la reducción del stock de viviendas protegidas.

3. Programa de la rehabilitación de viviendas. Viene a completar el programa estatal previsto, al tratarse de uno de sus pilares básicos. Este programa se ocupará de la vivienda unifamiliar aislada y de la vivienda en bloque, pues del edificio se ocupará el Plan estatal.

4. Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva. Acoge actuaciones en materia de rehabilitación que han sido calificadas definitivamente como protegidas conforme al Plan Autonómico anterior, pero que, debido al volumen y cuantía de las mismas, no existe crédito suficiente en el presupuesto autonómico para subvencionar todas ellas en las cuantías previstas en los planes anteriores.

5. Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas. Esta novedosa ayuda tiene por objeto contribuir a cumplir con la obligación de renovación de la cédula de habitabilidad exigida por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

6. Programa de fomento del informe de evaluación de los edificios. Al igual que en otros programas, viene a cubrir a aquellos edificios o viviendas unifamiliares, que no alcanza el programa establecido a tal efecto por el plan estatal, y que, sin embargo, suponen un volumen elevado de los edificios que radican en Extremadura.

7. Programa de fomento del alquiler de viviendas. Segundo pilar básico de las ayudas previstas en el plan, cuya finalidad y objetivos ya se han expuesto anteriormente.

8. Programa de regeneración y renovación urbana. Refuerza las ayudas que se contemplan del estado en las áreas de renovación urbana que se declaren en nuestra Comunidad Autónoma, contribuyendo a la adquisición de las nuevas viviendas que se construyan en dichas áreas.

Finalmente dentro del nuevo régimen jurídico de las viviendas protegidas, al que se dedica el Título tercero y parte de las disposiciones adicionales y transitorias, contempla como novedades más significativas las siguientes:

1. Recoge la dación en pago como motivo justificado para transmitir la vivienda protegida antes del transcurso del plazo de prohibición de disponer, eximiendo para estos casos la obligación de devolución de las ayudas autonómicas recibidas por la adquisición de la misma.

2. Flexibiliza los requisitos de acceso a la vivienda protegida de régimen especial y de régimen general, flexibilidad que es aún mayor cuando éstas no han podido ser vendidas dentro de un plazo razonable.

3. Permite que el promotor de viviendas protegidas de nueva construcción pueda destinarlas indistintamente a venta o a arrendamiento, con o sin opción de compra, acabando con la rigidez de anteriores planes que ocasionaba graves problemas al promotor y que no aportaba nada a los beneficiarios.

4. En los procedimientos de calificaciones de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda, se contempla la intervención de los agentes rehabilitadores. Con esta figura se conseguirá agilizar los procedimientos en materia de rehabilitación y ofrecer un asesoramiento técnico y cualificado, cercano y personalizado.

5. Posibilita la descalificación de viviendas protegidas en stock, sin necesidad de esperar a que hubiesen transcurrido 10 años desde la calificación definitiva y la calificación de viviendas libres como protegidas, incluso aunque éstas estuviesen terminadas.

En su virtud y al amparo de lo establecido en la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 30 de julio de 2013,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y programas del Plan

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. La presente norma tiene por objeto la aprobación del Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, así como el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas.

2. La concesión de las ayudas reguladas en el presente decreto se regirán por lo dispuesto en esta norma y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en el resto de normativa estatal y autonómica que, en su caso, resulte de aplicación.

3. Las ayudas reguladas en el Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE), que será financiado, con un porcentaje de financiación del 80%, con cargo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), Programa Operativo FEDER Extremadura (2014-2020), dentro del Objetivo Temático, 4 «Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores», Prioridad de Inversión 4.c «Apoyo de la eficiencia energética, de la gestión inteligente de la energía y del uso de energías renovables en las infraestructuras públicas, incluidos los edificios públicos, y en las viviendas», Objetivo Especifico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos», y Objetivo Especifico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo», se regirán, además, por lo previsto en el Reglamento n.º 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) n.º 1083/2006 del Consejo; y su normativa de desarrollo.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este decreto extiende su ámbito de aplicación a todas las viviendas protegidas que radiquen en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3. *Programas del Plan.*

Las subvenciones autonómicas en materia de vivienda y rehabilitación se articulan a través de los programas que seguidamente se relacionan:

- a) Programa de vivienda protegida autopromovida.
- b) Programa de ayuda directa a la entrada.
- c) Programa de rehabilitación de viviendas.
- d) Programa de fomento de la rehabilitación energética de la vivienda existente (PEEVE).
- e) Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva.
- f) Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas.
- g) Programa de fomento del Informe de evaluación de los edificios.
- h) Programa de fomento del alquiler de viviendas.

i) Programa de regeneración y renovación urbana.

CAPÍTULO II

Normas comunes

Artículo 4. Zonas geográficas y precios.

1. A efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados, y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas, los municipios y entidades locales menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integrarán en tres zonas; a saber:

a) Zona A: Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.

b) 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, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdebotoa, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Gadiana, Zafra.

c) 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.

3. Los precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas previstas en el presente decreto podrán actualizarse mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. La renta máxima inicial de las viviendas protegidas regulada en este decreto, se podrá actualizar anualmente, a contar desde la fecha del contrato de arrendamiento, conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 5. Ingresos familiares ponderados.

Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, vigente al tiempo de presentación de la solicitud de la subvención, del visado o de calificación provisional, en su caso. No obstante, en la ponderación de aquellos se aplicará un coeficiente autonómico de conformidad con la siguiente tabla:

Miembros de la familia o unidad de convivencia	ZONA A	ZONA B	ZONA C
1	0,82	0,87	0,87
2	0,77	0,82	0,87
3	0,72	0,77	0,82
4	0,70	0,72	0,77
5	0,70	0,70	0,72
6 ó más	0,70	0,70	0,70

Artículo 6. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.

1. La Dirección General competente en materia de vivienda llevará a cabo un constante y permanente control de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, y en especial sobre ocupación de las viviendas protegidas. Mediante la intervención en la compraventa y arrendamiento de las viviendas objeto de actuaciones protegidas, dicho centro directivo velará porque las partes del contrato se acomoden a las obligaciones que les incumben en la materia.

2. Las partes contratantes, los usuarios de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las subvenciones deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por la Dirección General competente en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de actuaciones protegidas de que es

titular, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero que puedan ostentar otros órganos, organismos públicos e instituciones.

TÍTULO II

Bases reguladoras de las subvenciones

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 7. *Requisitos para acceder a la subvención.*

1. Los beneficiarios de las subvenciones reguladas en este decreto deberán reunir los requisitos generales que seguidamente se relacionan, sin perjuicio de los específicos previstos en cada programa, y de las excepciones establecidas en los mismos:

a) Ser persona física, con nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de extranjeros no comunitarios, estos deberán tener residencia legal en España.

b) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50%, del pleno dominio sobre ninguna otra vivienda distinta de la que es objeto de la actuación protegida, salvo aquella que constituía su domicilio conyugal y de cuyo uso y disfrute se hayan visto privados por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

c) Disponer de ingresos mínimos. Con carácter general, cumplen este requisito aquellos cuyos ingresos familiares brutos sean iguales o superiores a 4.000 euros. No obstante lo anterior, en el programa de fomento del alquiler de viviendas, cumplirá el requisito de ingresos mínimos aquellos cuyos ingresos familiares brutos sean iguales o superiores a la cuantía de la renta anual de alquiler.

Para el cálculo de los mismos se estará a los ingresos brutos obtenidos por el solicitante o cada uno de miembros de la unidad familiar o de convivencia en el período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF) con plazo de presentación vencido en el momento de presentación de la solicitud de la subvención.

d) Hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y la Hacienda General de la Comunidad Autónoma, así como de sus obligaciones con la Administración de la Seguridad Social.

e) Reunir los requisitos previstos en el artículo 12 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a excepción de lo regulado en las letras b), c) y d) del apartado segundo del mencionado precepto.

2. Los requisitos exigidos para acceder a las subvenciones previstas en el presente decreto, así como en la normativa estatal de financiación pública en la materia, deberán cumplirse a la fecha de presentación de su solicitud.

No obstante, en el programa de fomento del alquiler de viviendas el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 60 del presente decreto para la concesión de la subvención además de cumplirse a la fecha de presentación de la solicitud, deberá mantenerse hasta el último día subvencionado, salvo el previsto en la letra c) del apartado anterior que únicamente deberá cumplirse a la fecha de la solicitud de la subvención.

Asimismo, quedarán exceptuados de cumplirse a la fecha de presentación de su solicitud de la subvención los supuestos contemplados en la letra a) del apartado 1 del artículo 27 y en el artículo 29 respecto del Programa de ayuda directa a la entrada, así como en la letra a) del artículo 67 respecto del Programa de regeneración y renovación urbana, que deberán cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o del título de adjudicación.

Artículo 8. *Procedimiento de concesión y convocatoria.*

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto es el de concesión directa, mediante convocatoria abierta, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo para el Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva cuyo procedimiento de concesión es el dispuesto en el artículo siguiente.

2. El procedimiento de concesión se iniciará, de oficio, mediante convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que se regirá por lo previsto en el artículo 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El plazo máximo de vigencia de la convocatoria a los efectos de presentación de solicitudes no podrá exceder de un año.

En todo caso, la convocatoria producirá efectos a partir del día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del extracto a que se refiere el artículo 20.8 a) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. La subvención se reconocerá conforme se vayan solicitando por los interesados que cumplan los requisitos establecidos en el presente decreto y estará condicionada a la previa existencia de crédito presupuestario.

Las solicitudes de subvención, que podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se tramitarán por riguroso orden de entrada en el Registro del órgano competente, de conformidad con el Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, que implanta y regula el sistema de Registro Único y regula las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad documentos reglamentariamente exigidos.

4. La convocatoria expresará las actuaciones subvencionables a que se refiere, pudiendo no incluir todas las contempladas en un mismo programa o línea. Si existiere crédito presupuestario, podrán reiterarse convocatorias de las mismas o distintas actuaciones subvencionables dentro de la misma anualidad.

5. La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, sin perjuicio de su incremento conforme a la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Una vez agotado el crédito presupuestario, y no mediando incremento del mismo, se deberá proceder a declarar terminado el plazo de vigencia de la convocatoria mediante anuncio del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en el Portal de Subvenciones, con la consiguiente inadmisión de las solicitudes presentadas con posterioridad.

Artículo 9. *Procedimiento de concesión de las subvenciones del Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva.*

1. El Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva se acomodará al procedimiento de concurrencia competitiva.

El importe de la subvención individualizada se determinará conforme al sistema de prorrateo, que se regula en el artículo 44 del presente decreto.

2. El procedimiento de concesión se iniciará oficio, mediante convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que se acomodará a lo previsto en el artículo 22.1 y en artículo 23 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En todo caso, la convocatoria producirá efectos a partir del día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del extracto a que se refiere el artículo 20.8 a) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, que podrá aumentarse hasta un 20 % de la cuantía

inicial o hasta la cuantía que corresponda cuando tal incremento sea consecuencia de una generación, incorporación de crédito o de tratarse de créditos declarados ampliables, siempre antes de resolver la concesión de las mismas sin necesidad de abrir una nueva convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en la letra h) del apartado 2 del artículo 23.2. h) de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 10. Cuantía.

El importe de las subvenciones, los criterios para su determinación y el porcentaje máximo de los gastos susceptibles de subvención se acomodará a lo establecido en el presente Título, así como a los créditos presupuestarios contemplados en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en la propia convocatoria de las subvenciones, para cada uno de los programas de subvenciones.

Artículo 11. Compatibilidad de subvenciones.

1. Las subvenciones previstas en el presente decreto serán incompatibles entre sí y con cualesquiera otras ayudas estatales o autonómicas que persigan idéntica finalidad, con las siguientes salvedades:

a) Las subvenciones del programa de rehabilitación de viviendas, que serán compatibles con las previstas en la normativa estatal de financiación pública en dicha materia.

b) Las subvenciones del programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva, que serán compatibles con las subvenciones del Plan Estatal de vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

c) Las subvenciones del programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y del programa de fomento del Informe de evaluación técnica de edificios, que serán compatibles con cualesquiera otras subvenciones reguladas de este decreto.

2. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada.

3. La ayuda del Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la de la Vivienda Existente es incompatible con cualquier otra ayuda estatal o autonómica en materia de rehabilitación siempre que se refiera a la misma obra objeto de la actuación protegida o cualquier otra obra que se ejecute simultáneamente.

Artículo 12. Alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión de la subvención.

1. Toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver el procedimiento, siempre que no suponga un incumplimiento que diera lugar al reintegro de la subvención, podrá dar lugar a la modificación de los términos y del sentido de la resolución, previa tramitación de un procedimiento de modificación con audiencia del interesado. Sin que en ningún caso pueda suponer una modificación al alza de la subvención reconocida.

2. La competencia para la resolución del procedimiento de modificación previsto en el apartado anterior corresponderá al titular de Dirección General competente en materia de vivienda, y será tramitado por el Servicio de Coordinación de Ayudas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, salvo cuando afectase a subvenciones incluidas en los programas de vivienda protegida autopromovida y de fomento del alquiler de viviendas que se encomienda al Servicio de Planificación y Gestión de Ayudas de Vivienda dicha Dirección General.

Artículo 13. Solicitud de subvención.

1. La solicitud de subvenciones se ajustará al modelo oficial disponible en la página web que determine la orden de convocatoria. Su presentación podrá llevarse a cabo a través de cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo de presentación de solicitudes será el que se determine en la orden de convocatoria, que deberá ser como mínimo de quince días naturales.

3. En el Programa de rehabilitación de viviendas, los promotores individuales para uso propio podrán actuar el procedimiento por sí mismos o a través de un agente rehabilitador, que actuará como representante del promotor individual.

En caso de optar por que le represente un agente rehabilitador, el promotor individual para uso propio deberá otorgar la representación al agente rehabilitador en el modelo normalizado de solicitud, y se entenderán con éste todas las actuaciones del procedimiento».

Artículo 14. *Documentación genérica que debe acompañar a la solicitud de subvención.*

1. La solicitud de subvención deberá acompañarse de la documentación genérica que seguidamente se relaciona, sin perjuicio de la específica que se exija en cada programa de subvenciones y de las excepciones que se establezcan en los mismos:

a) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) de los beneficiarios.

b) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los beneficiarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud, salvo que hubiesen autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2 de este decreto.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de la cuales los beneficiarios sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute.

e) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, salvo autorización referida en el apartado 2 del presente artículo.

f) Modelo normalizado de declaración responsable de los beneficiarios acerca del cumplimiento de los requisitos para acceder a la condición de tal.

g) Fotocopia de la resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.

h) Fotocopia de la sentencia judicial sobre la patria potestad prorrogada, en su caso.

i) Modelo oficial de Alta de Terceros, en el que los interesados comuniquen sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuenta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

2. La Administración facilitará un modelo de consentimiento expreso, que podrá acompañarse a la solicitud, en el que los interesados autorizarán al órgano gestor competente para recabar certificados del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, así como los datos de la identificación de los solicitantes y de su empadronamiento, a través del Sistema de Verificación de datos de identidad o a través del Servicio de Verificación de datos de Residencia, que fueren reglamentariamente exigidos para la resolución del procedimiento de concesión y de abono de la subvención o para un adecuado ejercicio de las potestades de inspección, seguimiento y control de las subvenciones, así como de las competencias de reintegro.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que los interesados no prestasen su autorización a tal efecto, deberán aportar junto con su solicitud los documentos y certificaciones preceptivas. En caso de prestar dicha autorización, se aportarán de oficio,

de acuerdo con los datos que obren en los archivos, base de datos u otros fondos documentales o mediante los servicios ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Consejería competente en materia de hacienda, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Seguridad Social o el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los modelos de consentimiento expreso podrán incluir, asimismo, la autorización para que puedan ser recabados otros datos o documentos, que el órgano gestor competente pueda incorporar de oficio a la fecha de la convocatoria de subvención.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.5 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, la Dirección General competente en materia de vivienda requerirá al interesado para que, en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 15. *Competencia de instrucción y resolución.*

1. La instrucción de los procedimientos corresponderá al Servicio competente en materia de gestión de ayudas dependiente del órgano directivo con competencia en materia de vivienda.

2. De conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia para la resolución de los procedimientos corresponderá, por desconcentración, al titular del órgano directivo competente en materia de vivienda.

3. La resolución se dictará de conformidad con el artículo 25 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y deberá expresar, además, las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y mantenimiento de las subvenciones autonómicas, en su caso, reconocidas.

4. En los procedimientos de concesión directa el plazo para dictar resolución y notificarla será 6 meses y se computará desde la presentación de la solicitud.

En los procedimientos de concurrencia competitiva dicho plazo será asimismo de 6 meses, y se contará desde el día siguiente al de la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

5. En los procedimientos de concurrencia competitiva a los efectos de notificación de conformidad con el artículo 59.6. letra b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los sucesivos actos de los procedimientos se harán públicos en el portal web de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo y en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica Corporativa – portal oficial <http://sede.gobex.es> –, así como en los tabloneros de anuncios de los Servicios Centrales (Avda. de las Comunidades, s/n. – Mérida–) y Servicios Territoriales (Avda. de Europa, n.º 10 –Badajoz– y Avda. Primo de Rivera, 2 –Cáceres–) de dicha Consejería, careciendo de validez las publicaciones que se lleven a cabo en lugares distintos.

6. Las subvenciones reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el beneficiario salvo que en el plazo de 15 días naturales, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara renuncia expresa a aquéllas.

Artículo 16. *Comisión de valoración.*

1. La tramitación del procedimiento de concurrencia competitiva exige la constitución de una Comisión de valoración encargada de emitir un informe acerca de la baremación efectuada, aplicando para ello los criterios de valoración previstos en estas bases reguladoras para cada uno de los programas, con expresa indicación del orden de prelación de interesados resultante.

2. La constitución y funcionamiento de la Comisión de valoración se regirá por lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para los órganos colegiados, estando integrada por los siguientes miembros:

- El titular de la Dirección General competente en materia de vivienda o persona en quien delegue, que actuará como presidente.
- Tres funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, designados por su titular, actuando uno de ellos como secretario, con voz pero sin voto.

Artículo 17. Información y publicidad.

1. La publicidad de las subvenciones de los programas contemplados en este decreto se acomodará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura, así como a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Las subvenciones concedidas se publicarán en <http://www.gobex.es/consejerias/subvenciones/subvenciones.htm>, con expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, e identificando al beneficiario, la cantidad concedida, y la finalidad o finalidades de las subvenciones concedidas. La publicación se efectuará en el Diario Oficial de Extremadura cuando las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía igual o superior a 3.000 euros.

Igualmente, las ayudas concedidas serán publicadas en el Portal Electrónico de la Transparencia y la Participación Ciudadana, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura.

Las bases reguladoras y la convocatoria de las subvenciones reguladas en este decreto se publicarán, asimismo, en dichos portales.

2. Así mismo, el órgano administrativo gestor del programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente, pondrá en práctica sistemas de difusión, de información y de publicidad de conformidad con lo establecido por la normativa comunitaria y autonómica al respecto, según corresponda, dirigidos a los posibles beneficiarios de las ayudas del presente decreto. La citada labor de difusión deberá, en todo momento, insistir en el papel desempeñado por la Unión Europea en las medidas cofinanciadas por el FEDER.

Con este mismo objetivo, los beneficiarios de las ayudas estarán obligados a colocar distintivos anunciadores acerca de la ayuda concedida al proyecto de inversión y la participación de los distintos organismos cofinanciadores, en la forma que se establezca, de conformidad con el Decreto 50/2001, de 3 de abril, sobre medidas adicionales de gestión de inversiones financiadas con ayudas de la Junta de Extremadura, y de acuerdo con el Anexo XII del Reglamento (UE) número 1303/2013, del Parlamento y Consejo, de 17 de diciembre, sobre actividades de información y publicidad que deben llevar a cabo los Estados miembros en relación con las intervenciones de los Fondos Estructurales, en los programas cofinanciados por FEDER.

Artículo 18. Pérdida del derecho a las subvenciones y régimen sancionador.

1. Sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia, procederá la declaración de la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas cuando concurran cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Incumplimiento de las condiciones, requisitos y obligaciones a que se supedita el reconocimiento, percepción, justificación 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 exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

e) Las causas de reintegro previstas en el artículo 43 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El procedimiento de declaración de pérdida del derecho se tramitará de conformidad con el Título III de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de incumplimiento conforme al apartado 1, declarará la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en la que se acuerde la procedencia del reintegro, correspondiendo a la Dirección General competente en materia de vivienda la competencia para exigir el reintegro en período voluntario y a la Consejería competente en materia de hacienda para efectuar la recaudación en vía ejecutiva.

3. A los efectos de declaración de pérdida del derecho al cobro total o parcial de la ayuda, son criterios de posibles incumplimientos los siguientes:

INCUMPLIMIENTOS	EXTENSIÓN DE LA PÉRDIDA DEL DERECHO AL COBRO DE LA SUBVENCIÓN
Incumplimiento en la adopción de medidas de difusión previstas en el artículo 17.2	10% del importe de la subvención
Incumplimiento de destinar la vivienda objeto de ayuda a residencia habitual y permanente en el programa rehabilitación de vivienda	20% del importe de la subvención (cuando se hubiese cumplido el 80% del plazo comprobado) 100% del importe de la subvención (cuando no se hubiese cumplido al menos el 80% del plazo comprobado)
Resto de incumplimientos	100% de la subvención

En los supuestos de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre la vivienda subvencionada que culminen en el desahucio y la pérdida de titularidad de la misma, no se considerará incumplida la obligación de destinar la vivienda objeto de la subvención a residencia habitual y permanente, así como tampoco la prohibición de disponer referida en el artículo 75.2.

Si de conformidad con el presente artículo se declara la pérdida de la ayuda reconocida del programa de fomento del alquiler por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar al reconocimiento de la misma, no se acordará el reintegro de la subvención abonada relativa al periodo de tiempo que sí hubiese cumplido con tales requisitos.

4. Los beneficiarios de las subvenciones reguladas en el presente decreto quedarán sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que sobre infracciones administrativas en materia de subvenciones establece el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO II

Programa de vivienda protegida autopromovida

Artículo 19. *Objeto de la actuación protegida.*

El programa de vivienda protegida autopromovida se halla específicamente destinado a financiar los gastos derivados de la autopromoción de la vivienda, en los términos previstos en el Título III, y de conformidad con el planeamiento, las ordenanzas y cualesquiera normas de policía aplicables.

Artículo 20. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención los autopromotores que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) **(Derogada)**

b) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 4 veces IPREM.

c) Ser titular, o cotitulares en caso de varios beneficiarios, de la totalidad del pleno dominio de un solar o de un derecho real de vuelo, física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida, que habrá de radicar en una localidad que no supere los 20.000 habitantes conforme al padrón vigente a la fecha de la publicación de la convocatoria.

d) **(Derogada)**

e) No haber iniciado las obras con anterioridad a la solicitud de subvenciones.

2. A los efectos de este decreto se considerarán autopromotores aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de la vivienda protegida autopromovida para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Artículo 21. *Solicitud de subvención y documentación.*

Los autopromotores deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, así como de la que seguidamente se relaciona:

a) Nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del pleno dominio de un solar o del derecho real de vuelo física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida.

b) Cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento referida al suelo sobre el que se pretende construir la vivienda protegida, con expresa indicación de si se trata de casco urbano consolidado y en la que se detallen los servicios urbanísticos con que cuente dicho suelo, incluido pavimentación y acerado o, en su defecto, certificado municipal que acredite la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y edificación, conforme a las exigencias contenidas en la Ley 15/2011, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

c) Certificado municipal que acredite que no se han iniciado las obras.

Artículo 22. *Líneas específicas de protección preferente.*

1. Son líneas específicas de protección preferente del programa de vivienda protegida autopromovida, las siguientes:

a) Línea de autopromoción joven, que tiene por objeto financiar la autopromoción de viviendas por parte de los jóvenes.

b) Línea de impulso a los cascos urbanos consolidados, que persigue el fomento de la autopromoción de viviendas en los cascos urbanos consolidados, tal y como aparecen definidos en el artículo 9.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

c) Línea de eficiencia energética, que tiene por finalidad el fomento de la autopromoción de viviendas con una calificación energética mínima correspondiente a la letra B.

d) Línea de familias numerosas, que tiene por objeto financiar la autopromoción de viviendas por parte de dichas familias.

2. La convocatoria de la subvención podrá referirse a una, a algunas o a todas las líneas referidas en el apartado anterior.

Artículo 23. *Cuantía de la subvención.*

La cuantía de la subvención del programa de vivienda protegida autopromovida ascenderá a catorce mil euros (14.000 €) con carácter general, o quince mil euros (15.000 €) si se tratase alguna de las líneas específicas de protección preferente del programa, e irá destinada a costear los siguientes gastos en las cuantías que seguidamente se relacionan:

a) Un importe de diez mil euros (10.000 €) como medida de financiación tendente a costear los gastos de construcción de la vivienda protegida. Tratándose de cualquiera de las líneas específicas de protección preferente del programa, esta subvención se incrementará en 1.000 €.

b) Un importe de cuatro mil euros (4.000 €) destinada a financiar los gastos derivados de tramites 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 24. *Obligaciones de los beneficiarios.*

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las generales previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Cumplir con la calificación energética comprometida en su solicitud de subvención.

b) Presentar la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida en el plazo de 3 meses, o en el plazo prorrogado en su caso concedido, a contar desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención.

c) Presentar la solicitud de calificación definitiva de vivienda protegida autopromovida en el plazo de 18 meses, o en el plazo prorrogado en su caso concedido, a contar desde el día siguiente de la notificación de la cédula calificación provisional.

d) Obtener la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida autopromovida.

e) Cumplir con las limitaciones y las obligaciones derivadas del régimen de protección regulado en el Título III.

2. Los plazos previstos en las letras b y c del apartado anterior, para la presentación de solicitud de calificación provisional y definitiva podrán ser prorrogados, previa solicitud del interesado, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, siempre que concurran causas justificadas y debidamente acreditadas mediante informe de la dirección facultativa.

En cualquier caso, dicha solicitud de ampliación deberá presentarse antes del vencimiento de los plazos establecidos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación de la cédula de la calificación definitiva, el beneficiario presente la siguiente documentación:

a) **(Derogada)**

b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.

c) Fotocopia de la escritura pública de obra nueva terminada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de los beneficiarios o, en su caso, acta notarial de finalización de obra, que recogerá las limitaciones propias de la vivienda protegida, así como la fecha de su calificación definitiva.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda directa a la entrada**Artículo 26.** *Objeto.*

El objeto del Programa de ayuda directa a la entrada es facilitar a las personas y familias con escasos recursos económicos el acceso a una vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial, de régimen general o del programa especial, financiando una parte de su precio de adquisición.

Artículo 27. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

1. Serán beneficiarios de la subvención los adquirentes o adjudicatarios, en caso de vivienda promovidas por una cooperativa de vivienda de nueva construcción, que cumplan los requisitos generales regulados en las letras d) y e) del artículo 7.1, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 3,5 IPREM.

b) Que el contrato de compraventa o el título de adjudicación incorpore el siguiente contenido mínimo:

b.1) Que el promotor descuenta del precio de compraventa o adjudicación, en caso de vivienda promovidas por una cooperativa vivienda de nueva construcción, el importe de la subvención del programa de ayuda directa a la entrada que correspondiera al comprador o adjudicatario a la fecha del visado del contrato o título.

b.2) Que las partes condicionan el referido descuento al efectivo reconocimiento administrativo de la subvención descontada, en el plazo máximo de un año a contar desde la firma de la escritura de compraventa o de adjudicación, y convienen en que de no producirse dicho reconocimiento en plazo, el comprador o adjudicatario deberá abonar el importe de la subvención descontada en la forma y plazo que convengan las partes, y su incumplimiento será causa de resolución del contrato.

b.3) Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos exigidos para acceder a la subvención descontada y se compromete a solicitarla en el plazo de diez días hábiles a contar desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda protegida, o desde que fuere publicada la primera convocatoria de la subvención tras dicha calificación.

c) Que el contrato de compraventa o el título de adjudicación haya sido visado por el órgano administrativo competente.

d) Que el comprador cede al promotor el derecho al cobro de la subvención descontada; cesión que solo surtirá efecto en caso de efectivo reconocimiento de la subvención en plazo.

e) Que la vivienda adquirida o adjudicada haya sido calificada definitivamente como vivienda protegida de régimen especial conforme al artículo 85 del presente decreto, o como vivienda protegida de régimen especial, de régimen general, o vivienda del programa especial conforme a anteriores planes autonómicos vivienda.

2. A los efectos de este decreto se considerarán adquirentes o adjudicatarios aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, pretenden acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción, a cuyo objeto formalizan el contrato de compraventa o título de adjudicación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Artículo 28. *Solicitud de la subvención y documentación.*

1. Los adquirentes o adjudicatarios deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en las letras e), f) e i) del artículo 14.1, así como, en su caso, la fotocopia de la sentencia firme que acredite que la familia o algún miembro de la misma ha sufrido violencia de género, física o psicológica, en su caso.

2. Formará parte del expediente el visado del contrato de compraventa o del título de adjudicación.

Artículo 29. *Líneas específicas de protección preferente.*

1. Son líneas específicas de protección preferente del programa de ayuda directa a la entrada, las siguientes:

- a) Línea joven, que tiene por objeto financiar la adquisición de viviendas por parte de los jóvenes.
- b) Línea de familias numerosas, que persigue financiar la adquisición de viviendas protegidas por parte de dichas familias o unidades de convivencia.
- c) Línea de víctimas de violencia de género, que tiene por finalidad facilitar la adquisición de viviendas protegidas por parte de personas, familias o unidad de convivencia con algún miembro víctima de violencia de género.

2. La convocatoria de la subvención podrá referirse a una, a algunas o a todas las líneas referidas en el apartado anterior.

Artículo 30. *Cuantía de la subvención.*

La adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de régimen especial calificadas definitivamente conforme al presente decreto y la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de régimen especial o general y de viviendas del programa especial calificadas definitivamente conforme a anteriores planes autonómicos de vivienda será objeto de subvención conforme al siguiente cuadro:

Programa A.D.E.	Subvención (€)		
	General		
	IPF > 2,5 IPREM	IPF ≤ 2,5 IPREM	Líneas específicas de protección preferente
Vivienda de planes anteriores.	3.000 €		1.000 € adicionales
Vivienda protegida de régimen especial del Plan 2013-2016.	6.000 €	9.000 €	

Las cuantías de subvención previstas en este artículo no son acumulables entre sí, salvo la recogida en las Líneas específicas de protección preferente, que será adicional y acumulable a cualquiera de las otras cuantías de subvención.

Artículo 31. *Obligaciones de los beneficiarios.*

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención:

- a) Las obligaciones generales previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) Las obligaciones derivadas del régimen de protección regulado en el Título III del presente decreto, o de las correspondientes normas de financiación pública en materia de vivienda.
- c) La obligación de elevar a público el contrato de compraventa o título de adjudicación, visados por el órgano administrativo competente.

Artículo 31 bis. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

1. La justificación de la subvención exigirá que en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución de reconocimiento de la subvención, el beneficiario presente la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de la escritura pública de propiedad de la vivienda protegida de nueva construcción objeto de la subvención.
- b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo

14.2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.

c) Modelo normalizado de declaración responsable referido a la efectividad de la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor del promotor, convenida por las partes del contrato de compraventa o título de adjudicación, de conformidad con la letra d) del apartado 1 del artículo 27.

2. El abono de la subvención se realizará mediante pago único, una vez justificada debidamente la subvención conforme a lo indicado en el apartado anterior.

CAPÍTULO IV

Programa de Rehabilitación de viviendas

Artículo 32. *Objeto del programa.*

1. El programa de rehabilitación de viviendas se halla específicamente destinado a fomentar la ejecución de obras en viviendas, para mejorar su estado de conservación, mejorar la calidad y sostenibilidad o garantizar la accesibilidad.

2. El presente programa se divide en dos líneas, línea de rehabilitación para vivienda unifamiliar y línea de rehabilitación vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, pudiendo referirse la convocatoria de la subvención a una o ambas líneas.

3. Se considerarán actuaciones protegidas destinadas a la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de evaluación de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos arquitectónicos de especial protección, siempre que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

b.1) Se realicen en viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o protegidas, o situadas dentro de conjuntos histórico-artísticos.

b.2) Se ejecuten simultáneamente actuaciones protegidas para la mejora de la calidad y sostenibilidad.

c) Las que se realicen en las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente o conseguir la mejora de la calidad y sostenibilidad.

4. Se considerarán actuaciones en vivienda para mejorar la calidad y sostenibilidad las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de

energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de la instalación de ascensor e iluminación, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en la vivienda y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en la propia vivienda que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

5. Se considerarán ajustes razonables en vivienda para garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad determinadas en la normativa vigente, las siguientes:

a) Aquellas obras destinadas a garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible para transformar la vivienda en una vivienda accesible a las necesidades de adaptación derivadas de la discapacidad acreditada o para mayores de 65 años, según las condiciones establecidas en la normativa vigente.

b) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

c) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a los diferentes espacios objeto de la actuación.

d) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre la vivienda y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

Artículo 33. *Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.*

1. Cuando la vivienda esté ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, para el cálculo del presupuesto protegido sólo se tendrán en cuenta las actuaciones protegidas que afecten al uso privativo de la misma. En vivienda unifamiliar se podrán incluir las actuaciones que afecten al edificio en su conjunto, siempre que tenga uso característico residencial.

2. Son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, además de los exigidos para acceder a la condición de beneficiario, los siguientes:

a) Que la actuación sea protegida conforme al artículo 32.

b) No haber iniciado las obras de rehabilitación antes de la visita previa regulada en el artículo 36, salvo en los casos contemplados en su apartado 1.

c) Que la vivienda unifamiliar cuente con el correspondiente informe de evaluación de los edificios redactado y suscrito por técnico competente, conforme al artículo 33.2 del real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o el instrumento de

naturaleza análoga existente en el municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que aquel informe requiere, bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en este Real Decreto, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

d) Que alguno de los beneficiarios sea mayor de 65 años o que éste o alguno de los miembros de su familia o unidad de convivencia sea una persona con discapacidad, en el caso de que se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

e) Que el importe del presupuesto protegido no sea inferior a mil euros (1.000€), excluidos impuestos.

f) Que la vivienda tenga un uso residencial.

Artículo 34. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación que cumplan los requisitos generales exigidos en el artículo 7, a excepción de la letra b), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 4,5 veces el IPREM para aquellas actuaciones de conservación o realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y de 6,5 veces IPREM para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

b) Que la intervención pretendida no haya sido incluida en el presupuesto protegido subvencionado de una anterior actuación, conforme al presente decreto.

c) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio o al menos disfrutar de la totalidad del usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.

2. A los efectos de este decreto se considerarán promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven una actuación protegida en materia de rehabilitación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Artículo 34 bis. *Informe técnico previo de la rehabilitación de viviendas.*

(Derogado)

Artículo 35. *Solicitud de la subvención y documentación.*

1. Los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, salvo la contemplada en las letras d) y g), sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 37, así como de la que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia de la escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del pleno dominio o del derecho real de usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.

b) Certificado municipal que acredite que la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación ha sido declarada Bien de Interés Cultural, catalogada o protegida, o se encuentra ubicada dentro de un conjunto histórico-artístico, en su caso.

2. En caso de que el interesado disponga del informe técnico favorable, y pretenda hacerlo valer en el procedimiento de subvención, será incorporado de oficio al procedimiento. En otro caso el interesado deberá presentar además:

a) Fotocopia de la resolución o del certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) u otros órganos competentes, en su caso.

b) Fotocopia de la documentación técnica exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras. En el caso de requerirse a tal efecto el presupuesto del constructor, deberá acompañarse una memoria técnico económica suscrita por técnico competente siempre que el importe del presupuesto protegido exceda de 3.000 euros.

Tanto el proyecto, como la memoria técnico económica de la actuación pretendida, según los casos, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable urbanística, técnica y económicamente.

c) Certificado catastral de la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.

d) Informe del técnico competente o del agente rehabilitador en su caso. Dicho informe no será necesario si el presupuesto protegido no excede de 3.000 euros y el Ayuntamiento exige únicamente, como documentación técnica para la concesión de licencia municipal de obras, el presupuesto del constructor. El informe, en su caso, se evacuará una vez verificada la inspección ocular del edificio, y presentará el siguiente contenido mínimo:

1.º La viabilidad técnica de la rehabilitación pretendida y fecha prevista de finalización de la obra.

2.º La documentación técnica presentada.

3.º La eventual protección de la obra de rehabilitación pretendida, de conformidad con el artículo 32.

4.º El eventual presupuesto protegido de la actuación pretendida.

5.º La falta de iniciación de las obras. A tal efecto se acompañarán las fotografías que así lo acrediten.

6.º El grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad que se conseguirá con las obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a garantizar dichas condiciones.

7.º El estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y el grado de eficiencia energética referido al uso privativo de la vivienda incluida en edificio de tipología residencial colectiva.

e) Certificado de eficiencia energética e Informe justificativo de las emisiones de CO₂ cumplimentado en el modelo, y conforme a las pautas, del Anexo Técnico II del presente decreto, en caso de actuaciones protegidas en materia de calidad y sostenibilidad.

f) Fotocopia del informe de evaluación de edificios relativo a la vivienda unifamiliar o similar conforme al artículo 33.2 c).

Artículo 36. *Visita previa a la resolución de ayudas.*

1. Una vez presentada la solicitud de la subvención, el personal técnico del órgano directivo con competencia en materia de vivienda procederá a visitar la vivienda con el fin de dejar constancia de que no se han iniciado las obras de rehabilitación y de verificar las características de la vivienda objeto de la actuación pretendida. No obstante lo anterior, no se girará la visita en los siguientes casos:

a) Que el interesado disponga del informe técnico previo favorable y pretenda hacerlo valer en el procedimiento de subvención.

b) Que se haya girado visita previa bajo la vigencia de anteriores convocatorias de subvención y el interesado, reuniendo los requisitos para la concesión de la ayuda, no hubiera podido acceder a la misma por falta de crédito presupuestario.

2. El personal técnico del órgano directivo con competencia en materia de vivienda levantará acta de la visita practicada y entregará una copia al interesado, tras lo cual podrá iniciar la obra de rehabilitación, en su caso.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no crea derecho alguno a favor del interesado.

Artículo 37. *Cuantía de la subvención y presupuesto protegido.*

1. La cuantía de la subvención será la suma de las cantidades resultantes de aplicar los siguientes porcentajes sobre cada una de los presupuestos protegidos que seguidamente se relacionan:

- a) El 40% sobre el presupuesto protegido de conservación.
- b) El 50% sobre el presupuesto protegido de calidad y sostenibilidad.
- c) El 50% sobre el presupuesto protegido de la accesibilidad.

2. La cuantía de la ayuda calculada conforme al apartado anterior no podrá exceder de 5.000 euros con carácter general o de 8.000 euros si el presupuesto protegido comprende actuaciones subvencionables de calidad y sostenibilidad.

3. Para promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación que sean jóvenes, mayores de 65 años o con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces IPREM que hubieren sido representados obligatoriamente por el agente rehabilitador, en el procedimiento de informe técnico previo, y éste pretenda hacerse valer en el procedimiento de subvención, los límites señalados en el apartado anterior serán de 6.000 euros con carácter general, o de 9.000 euros si el presupuesto protegido comprende actuaciones subvencionables de calidad y sostenibilidad.

4. En caso de que la subvención reconocida por el presente programa no alcanzase los límites cuantitativos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo, podrá solicitarse nuevamente, en cuyo caso el límite cuantitativo de esta nueva subvención vendrá constituido por la diferencia entre tales límites y la subvención anteriormente reconocida.

5. Tendrá la consideración de presupuesto protegido el coste total de las obras comprendidas en el ámbito de la actuación protegida, pudiendo incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, los informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, así como los importes satisfechos en concepto de licencia de obra y de Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que no sean susceptibles de recuperación o compensación y los ingresos familiares ponderados del beneficiario sean iguales o inferiores a 2 veces el IPREM.

En todo caso los costes incluidos en el presupuesto protegido no superarán los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura.

Artículo 38. *Obligaciones de los beneficiarios.*

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Comunicar el inicio de las obras al órgano directivo competente en materia de vivienda en el plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente a aquél en el que ésta tenga lugar, mediante la presentación del certificado de inicio de obras, con el fin de que dicho órgano directivo pueda ejercitar las potestades de inspección, supervisión y control de que es titular.

Así mismo, los beneficiarios están obligados a ejecutar la obra en el plazo de 9 meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de la resolución de reconocimiento de la subvención.

No obstante lo anterior, dicho plazo podrá ser ampliado, de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a solicitud del interesado mediante resolución del titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. La ampliación sólo podrá concederse si así lo justificara la complejidad técnica de la obra, y así se acreditara mediante informe de la dirección facultativa, o por el director técnico de la ejecución de la obra.

b) Ajustarse en la ejecución de la obra a la documentación técnica presentada, a los requisitos exigidos en la materia y al informe emitido por el técnico competente o por el agente rehabilitador, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

c) Destinar la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente durante el plazo de 5 años, a contar desde el día siguiente la fecha de fin de obra.

d) Ocupar la vivienda rehabilitada en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente de la fecha de fin de obra.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

Artículo 39. *Modificaciones en la documentación técnica presentada.*

1. Cualquier modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación, en modelo oficial, acompañada de la siguiente documentación:

- a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.
- b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

3. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga un incumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para el reconocimiento de la subvención.

No obstante, si se produjera una alteración del presupuesto protegido, se calculará nuevamente la subvención conforme al nuevo presupuesto protegido, sin que en ningún caso pueda corregirse al alza la cuantía de subvención reconocida.

Artículo 40. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

1. El efectivo abono de la subvención, que se hará mediante pago único, exigirá:

a) Que en el plazo de 1 mes, a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice las obras, el beneficiario presente la siguiente documentación justificativa de la subvención:

a.1) Los certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda General de la Comunidad Autónoma, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que no hubieren perdido validez los certificados ya aportados, y sin perjuicio de su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14.2.

a.2) Certificado final de obras, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente y firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra, o bien comunicación de la finalización de la obra suscrita por el constructor, según los casos.

a.3) Fotocopia compulsada de la factura firme y de los justificantes de pago de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto protegido.

A tales efectos, en el caso de que el beneficiario acreditara una inversión inferior al 100% de alguno de los presupuestos protegidos, se calculará nuevamente el importe de la subvención teniendo en cuenta los presupuestos protegidos finalmente justificado, que sustituirán a los presupuestos protegidos iniciales tenidos en cuenta para resolver, dando lugar a la modificación de la resolución.

Se considerará efectivamente pagado un gasto subvencionable, a efectos del cumplimiento de la obligación de justificación, con la cesión del derecho al cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón de dicho gasto realizado, o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros. En tal caso deberá aportarse al procedimiento la fotocopia compulsada del documento de cesión o del efecto mercantil, respectivamente.

En la factura se reflejarán claramente los conceptos de gasto y/o trabajos realizados.

Cuando la información contenida en la factura sea con conceptos genéricos e indeterminados, deberá complementarse mediante memoria valorada que los identifique o certificación de obra.

a.4) Fotocopia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

a.5) Informe justificativo de las emisiones de CO₂ conforme en el modelo, y conforme a las pautas, del Anexo Técnico II del presente decreto, en caso de actuaciones protegidas en materia de calidad y sostenibilidad.

b) La previa emisión por el personal del órgano directivo competente en materia de vivienda, de un informe técnico favorable que acredite:

b.1) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma.

b.2) La adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.

2. El personal del órgano directivo con competencia en materia de vivienda podrá practicar inspecciones durante la ejecución de la obra, y una vez terminada, al objeto de constatar que se ajusta a la documentación técnica presentada. Cualquier modificación de ésta necesitará la previa autorización de dicho órgano directivo.

CAPÍTULO IV BIS

Programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (PEEVE)

Artículo 40 bis. *Objeto del programa.*

1. El programa de Eficiencia Energética en la Vivienda Existente (PEEVE) tiene por objeto el desarrollo e impulso de actuaciones en la mejora de la eficiencia energética de la vivienda existente que permitan disminuir el número de hogares y consumidores vulnerables, términos encuadrados dentro del concepto de pobreza energética.

Así mismo, este programa tiene por objeto la promoción del ahorro energético y disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero, dentro de un contexto de crecimiento sostenible, así como incrementar la calidad de la edificación, mejorar la salud de los propietarios y aumentar el confort de los usuarios.

2. El presente programa se divide en los siguientes objetivos específicos, incluidos en el Programa Operativo FEDER Extremadura 2014-2020, dentro del Objetivo Temático, 4 «Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores», Prioridad de Inversión 4.c de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.3 del presente decreto:

a) Objetivo Especifico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos».

b) Objetivo Especifico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo».

3. Agotado el crédito que corresponda a cada objetivo específico se estará a lo establecido en el artículo 8.5 del presente decreto.

Artículo 40 ter. *Actuaciones protegidas.*

1. Se consideran actuaciones protegidas por el Objetivo Especifico «OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos» aquellas destinadas a la reducción de emisiones de CO₂ en las viviendas, ya sean unifamiliares o ubicada en un edificio residencial, o en los edificios residenciales objeto de la subvención, mediante la realización de una o varias de las actuaciones siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo elementos bioclimáticos. En todo caso, se deberá cumplir lo especificado el Anexo Técnico I del presente decreto en relación a la transmitancia sobre elementos de la envolvente térmica.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de

los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros. Se incluyen los sistemas de control y monitorización necesarios para el control de los equipos y consumos energéticos.

c) La mejora de la eficiencia energética de la instalación de ascensor e iluminación, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

d) La mejora en la eficiencia de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en la vivienda y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en la propia vivienda que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) La generación de espacios vegetales que funcionen como sumideros de CO₂ para el acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

2. Se consideran actuaciones protegidas por el Objetivo Especifico «OE.4.3.2. Aumentar el uso de las energías renovables para producción de electricidad y usos térmicos en edificación y en infraestructuras públicas, en particular favoreciendo la generación a pequeña escala en puntos cercanos al consumo», la instalación en las viviendas, ya sean unifamiliares o ubicada en un edificio residencial, o en los edificios residenciales objeto de la subvención de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda.

Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

Así mismo, se incluyen los sistemas de control y monitorización necesarios para el control de los equipos y consumos energéticos.

3. El Anexo Técnico II determina las condiciones de justificación de las mejoras referidas en los apartados anteriores.

4. A los efectos previstos en el presente programa, tendrá la consideración de edificio residencial todo edificio en el que exista al menos una vivienda.

Artículo 40 quáter. *Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.*

Son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, además de los exigidos para acceder a la condición de beneficiario, los siguientes:

a) Que la actuación sea protegida conforme al artículo 40 ter.

b) Que las obras objeto de la actuación protegida no se hayan iniciado a la fecha de la visita previa regulada en el artículo 40 septies.

No será exigible el cumplimiento de este requisito cuando se haya practicado visita previa bajo la vigencia de anteriores convocatorias de subvención y el interesado, reuniendo los requisitos para la concesión de la ayuda, no hubiera podido acceder a la misma por falta de crédito presupuestario. En este caso, de solicitarse la subvención en una nueva convocatoria, las obras objeto de la actuación protegida podrán estar iniciadas, pero en ningún caso podrán haber finalizado a la fecha de la nueva solicitud de la subvención.

c) Que las actuaciones cuenten con la conformidad de la comunidad de propietarios, o agrupación de éstas, en su caso.

d) Que las actuaciones cuenten con la preceptiva autorización administrativa, en su caso.

e) Que la intervención pretendida no haya sido incluida en el presupuesto protegido subvencionado de una anterior actuación.

Artículo 40 quinquies. *Beneficiarios y requisitos de acceso a la subvención.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención:

a) Las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales.

b) Los propietarios únicos de edificios residenciales, considerándose como tal aquellos que ostenten la titularidad de la totalidad del pleno dominio o del usufructo vitalicio.

c) Los propietarios de viviendas, entendiéndose por tal aquellos titulares de la totalidad del pleno dominio o del usufructo vitalicio.

2. Los beneficiarios de las subvenciones deberán cumplir a la fecha de presentación de la solicitud de la ayuda los siguientes requisitos:

a) Ser personas físicas y poseer nacionalidad española, o la de alguno de los estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España.

Se exceptúan las comunidades de propietarios, y las agrupaciones de éstas, que, no obstante, deberán encontrarse válidamente constituidas de conformidad con el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y sus miembros deberán haber formalizado por escrito los compromisos exigidos para la ejecución de la obra pretendida, de acuerdo a las mayorías reguladas en dicha ley.

b) Que no se encuentren incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12.2 y 3 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Que en la línea contra la pobreza energética regulada en el artículo 40 octés, el beneficiario de la ayuda deberá pertenecer a una familia o unidad de convivencia con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces el IPREM y la actuación protegida recaiga sobre una vivienda unifamiliar o sobre una vivienda ubicada en un edificio residencial.

d) Que en la línea especial de cubiertas para mayores, regulada en el artículo 40 octés, el beneficiario de la ayuda, titular o cotitular del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda unifamiliar, sea una persona que tenga una edad igual o superior a 65 años con unos ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces el IPREM.

Artículo 40 sexies. *Solicitud de la subvención y documentación.*

Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia del NIF del solicitante (comunidad propietarios o agrupación de estas o propietarios únicos) y del representante en su caso. En ningún caso será precisa su presentación si el interesado hubiera autorizado su aportación de oficio conforme al artículo 14.2.

b) Fotocopia de la escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad de la vivienda unifamiliar, o de las viviendas y locales que componen el edificio o edificios residenciales.

c) Declaración responsable que acredite que el beneficiario no se halla incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 12. 2 y 3 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

d) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, salvo autorización referida en el 14.2 del presente artículo.

e) Proyecto de las actuaciones a realizar o memoria técnica, en el caso de que no se requiera proyecto, suscrita por técnico competente, constructor o instalador, en su caso.

f) Fotocopia del informe de evaluación de los edificios redactado y suscrito por técnico competente, conforme al artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la

regeneración y renovación urbanas 2013-2016 e informe justificativo de las emisiones de CO₂ en el modelo, y conforme a las pautas, del Anexo Técnico II del presente decreto.

g) En caso de comunidades de propietarios o agrupación de estas, además:

g.1) Fotocopia del título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.

g.2) Fotocopia del acta de la junta de propietarios que identifique al presidente.

g.3) Fotocopia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación pretendida, de conformidad al régimen de mayorías contemplados en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

h) En caso de solicitar la ayuda prevista para la línea contra la pobreza energética o para la línea especial de cubiertas para mayores, deberá presentar, además, fotocopia del Libro de Familia y fotocopia de la sentencia judicial sobre la patria potestad prorrogada, en su caso, así como fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia del interesado, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud, salvo que hubiesen autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14.2.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

i) Modelo oficial de «Alta de Terceros», en el que los interesados comuniquen sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

Artículo 40 septies. *Visita previa a la resolución de subvención.*

1. Una vez presentada la solicitud de la subvención, el personal técnico del órgano directivo con competencia en materia de vivienda procederá a visitar la vivienda o edificio residencial con el fin de verificar las características de vivienda o edificio objeto de la actuación pretendida, y dejar constancia de los siguientes extremos:

a) Que no se han iniciado las obras de rehabilitación, sin perjuicio de la salvedad contemplada en la letra b) del artículo 40 quáter.

b) En caso de que las obras estén iniciadas y sea de aplicación de la salvedad contemplada en la letra b) del artículo 40 quáter, que las obras objeto de la actuación protegida no hayan finalizado a la fecha de la solicitud de la subvención.

2. El personal técnico del órgano directivo con competencia en materia de vivienda levantará acta de la visita practicada y entregará una copia al interesado, tras lo cual podrá iniciar la obra de rehabilitación, en su caso.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no crea derecho alguno a favor del interesado.

Artículo 40 octies. *Líneas específicas de protección preferente.*

Son líneas específicas de protección preferente del programa de Fomento de la Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente, las siguientes:

a) Línea contra la pobreza energética, que tiene por objeto que las personas con escasos recursos económicos puedan disfrutar de una vivienda con unas condiciones térmicas adecuadas para la salud.

b) Línea especial de cubiertas para mayores, que tiene por objeto que las personas mayores con escasos recursos económicos puedan acometer la rehabilitación de la cubierta de sus viviendas unifamiliares, reforzándose la subvención cuando la actuación protegida tenga por objeto, entre otros, la intervención en la cubierta de la vivienda de conformidad con la letra a) del artículo 40 ter.

A estos efectos tendrá la consideración de mayor la persona que tenga una edad igual o superior a 65 años.

Artículo 40 nonies. *Cuantía de la subvención y presupuesto protegido.*

1. La cuantía de la subvención se hallará aplicando al presupuesto protegido el porcentaje que proceda según el siguiente cuadro:

Líneas de ayudas	Porcentaje
Línea general	60
Línea contra la pobreza energética	100
Línea especial de cubiertas para mayores	100

Estos porcentajes no son acumulables entre si.

2. La subvención calculada conforme al apartado anterior no podrá exceder en ningún caso de 15.000 euros. No obstante, si la subvención reconocida por el presente programa no alcanzase este límite cuantitativo, podrá solicitarse nuevamente la subvención de este programa en la misma o en posterior convocatoria, en cuyo caso el límite cuantitativo de la nueva subvención vendrá constituido por la diferencia entre aquel límite y la subvención anteriormente reconocida.

3. Tendrá la consideración de presupuesto protegido el coste total de las obras comprendidas en el ámbito de la actuación protegida, pudiendo incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, los informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, así como los importes satisfechos en concepto de licencia de obra y de Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que no sean susceptibles de recuperación o compensación y los ingresos familiares ponderados del beneficiario sean iguales o inferiores a 2 veces el IPREM.

En todo caso los costes incluidos en el presupuesto protegido no superarán los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura.

4. De conformidad con el artículo 65.2 del Reglamento nº 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, y con el Programa Operativo FEDER Extremadura (2014-2020), no serán subvencionables aquellos gastos abonados o facturados antes de 1 de enero de 2014.

Artículo 40 decies. *Obligaciones de los beneficiarios.*

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales previstas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Comunicar el inicio de las obras al órgano directivo competente en materia de vivienda en el plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente a aquél en el que ésta tenga lugar, mediante la presentación del certificado de inicio de obras, con el fin de que dicho órgano directivo pueda ejercitar las potestades de inspección, supervisión y control de que es titular.

Si las obras ya estuviesen iniciadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 quáter, b), apartado segundo, deberá hacerse constar la fecha en el que se realizó la visita técnica bajo la vigencia de una convocatoria anterior.

b) Ejecutar la obra en el plazo de 9 meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de la resolución de reconocimiento de la subvención.

No obstante lo anterior, dicho plazo podrá ser ampliado, de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a solicitud del interesado mediante resolución del titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. La ampliación sólo podrá concederse si así lo justificara la complejidad técnica de la obra, y así se acreditara mediante informe de la dirección facultativa, o por el director técnico de la ejecución de la obra.

c) Ajustarse en la ejecución de la obra a la documentación técnica presentada y a los requisitos exigidos en la materia, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

d) No transmitir inter vivos la vivienda o el edificio residencial objeto de la subvención, durante el plazo de cinco años a contar desde el día siguiente de la fecha de finalización de la obra.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado anterior.

Artículo 40 undecies. *Modificaciones en la documentación técnica presentada.*

Cualquier modificación en la documentación técnica presentada se regirá por lo establecido en el artículo 39 para el Programa de Rehabilitación de vivienda. Dichas modificaciones no podrán suponer un menoscabo de la reducción de la demanda energética propuesta.

Artículo 40 duodecies. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

La justificación de la subvención y su efectivo abono se regirá por lo establecido en el artículo 40 para el Programa de Rehabilitación de vivienda. No obstante lo anterior, el interesado deberá presentar, además, copia del certificado de eficiencia energética obtenido una vez realizadas las actuaciones, suscrito por técnico competente, que acredite la mejora establecidas por los anexos técnicos referida en el artículo 40 ter.

CAPÍTULO V

Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva

Artículo 41. *Objeto de la actuación protegida.*

El programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva tiene por objeto subvencionar aquellas actuaciones de rehabilitación en que la solicitud de calificación provisional se hubiera presentado antes del 1 de junio de 2012 y, habiendo obtenido la calificación definitiva al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda no hubieran sido objeto de subvención autonómica, debido a la inexistencia de crédito presupuestario o por haberse presentado solicitud de calificación definitiva con posterioridad al 31 de marzo de 2014.

Artículo 42. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

Podrán ser beneficiarios aquellos interesados que cumplan los requisitos generales exigidos en el artículo 7, salvo las letras a), b) y c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Haber presentado antes del 1 de junio de 2012 la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda y haber obtenido la calificación definitiva dentro del período de tiempo indicado en la convocatoria de la subvención.

b) Haber reunido los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas en materia de rehabilitación contempladas en anteriores planes autonómicos de vivienda y no haber obtenido su reconocimiento, debido a la falta de crédito presupuestario o por haberse presentado solicitud de calificación definitiva con posterioridad al 31 de marzo de 2014.

c) Acreditar, mediante factura firme y justificantes de pago, la ejecución de las obras de rehabilitación contempladas en el presupuesto protegido autonómico recogido en la calificación definitiva, al menos, en un 75% de su importe.

Artículo 43. *Solicitud de la subvención y documentación.*

1. El promotor para uso propio deberá presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de la documentación referida en el artículo

14.1, salvo las letras b), c), d), g) y h), así como la fotocopia de las facturas firmes y de los justificantes de pago relativos a la ejecución de las obras de rehabilitación contempladas en el presupuesto protegido autonómico de la calificación definitiva.

2. Formará parte del expediente la resolución administrativa del otorgamiento de la cédula de calificación definitiva.

Artículo 44. *Cuantía de la subvención y abono de la misma.*

1. En estas subvenciones se procederá al prorrateo del importe global máximo destinado a las subvenciones en la forma prevista en el apartado siguiente.

2. La subvención individual consistirá en un porcentaje de la subvención autonómica que, según el presupuesto protegido autonómico reflejado en la calificación definitiva expedida de conformidad con anteriores planes autonómicos de vivienda, hubiera podido reconocerse al interesado. Dicho porcentaje será el resultado de dividir el importe del crédito presupuestario señalado en la convocatoria, entre el importe total de las subvenciones que, conforme a aquel Plan, hubieran podido reconocerse a todos los solicitantes de las subvenciones convocadas.

3. La subvención no podrá superar en ningún caso la cuantía a que hubiera tenido derecho el beneficiario al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda, reduciéndose, en su caso, en el exceso.

4. En caso de que el presupuesto facturado y justificado fuese inferior al reflejado en la calificación definitiva el porcentaje referido en el apartado segundo se aplicará sobre el facturado y justificado.

5. La subvención autonómica será abonada mediante pago único, una vez concedida.

Artículo 45. *Obligaciones de los beneficiarios.*

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la de destinar la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente durante el plazo de 5 años a contar desde el día siguiente de la fecha de la cédula de calificación definitiva.

CAPÍTULO VI

Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de las viviendas

Artículo 46. *Objeto de la actuación protegida.*

El programa de renovación de la cédula de habitabilidad de las viviendas tiene por finalidad financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la realización del informe técnico exigido para la renovación obligatoria de la cédula de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 47. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellos propietarios de viviendas que estando legalmente obligados a la renovación de la cédula de habitabilidad, cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo el contemplado en la letra c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio sobre una vivienda cuya cédula hubiere perdido vigencia o fuera a perderla dentro del año natural en que se publique la convocatoria de la subvención.

b) No haber realizado a la fecha de publicación de la convocatoria el informe técnico exigido para la renovación obligatoria de la cédula de habitabilidad de viviendas.

Artículo 48. *Solicitud de la subvención y documentación.*

Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, salvo la letra b) y h), así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia de la escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del pleno dominio de la vivienda.
- b) Fotocopia de la cédula de habitabilidad vencida o cuyo vencimiento vaya a producirse dentro del año natural en que se publique la convocatoria de la subvención.
- c) Fotocopia de la factura proforma de los honorarios profesionales que se vayan a devengar por la realización del informe técnico.

Artículo 49. *Criterios objetivos de otorgamiento.*

(Suprimido)

Artículo 50. *Cuantía de la subvención.*

La cuantía de la subvención será equivalente al 50 % de los honorarios facultativos devengados como consecuencia de la realización del informe técnico exigido para la renovación obligatoria de la cédula de habitabilidad de viviendas, sin que en ningún caso pueda exceder la cuantía de cien euros (100 €).

Artículo 51. *Obligaciones de los beneficiarios.*

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la de obtener la renovación de la cédula de habitabilidad en el plazo de tres meses desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención.

Artículo 52. *Justificación y procedimiento de abono de la subvención.*

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en el plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente en que finalice el plazo para obtener la renovación de la cédula de habitabilidad de conformidad con el artículo 51 del presente decreto, el beneficiario presente la siguiente documentación:

- a) **(Derogada)**
- b) Fotocopia de la factura firme de los honorarios profesionales, así como de sus justificantes de pago, cuyo importe no podrá ser inferior al de la factura proforma presentada para el reconocimiento de la subvención.
- c) Fotocopia de la cédula de habitabilidad renovada.
- d) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento a la obtención del informe de evaluación de los edificios**Artículo 53.** *Objeto de la actuación protegida.*

Este programa tiene por objeto financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la realización en viviendas unifamiliares del informe de evaluación de los edificios regulado en el artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o informe equivalente exigido por la normativa sectorial vigente.

Artículo 54. Beneficiarios y requisitos de acceso.

Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellos propietarios de viviendas unifamiliares que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo el contemplado en la letra c), así como los específicos que seguidamente se relacionan:

- a) Haber realizado el informe objeto de la actuación protegida dentro del plazo señalado en la convocatoria de la subvención.
- b) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio de la vivienda unifamiliar respecto de la cual se haya realizado el informe objeto de la actuación protegida.

Artículo 55. Solicitud de la subvención y documentación.

Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, salvo la letra b) y h), así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia del informe objeto de la actuación protegida.
- b) Fotocopia de la factura firme de los honorarios profesionales devengados por la realización del informe objeto de la actuación protegida, así como de sus justificantes de pago.
- c) Fotocopia de la escritura pública, o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del pleno dominio de la vivienda unifamiliar.

Artículo 56. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación atendiendo al nivel de ingresos familiares de los propietarios de la vivienda objeto del informe de evaluación de los edificios, primando los ingresos cuantitativamente inferiores sobre los superiores.

2. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de presentación de la solicitud de subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad de los documentos legales y reglamentariamente exigidos.

3. A efectos de valorar los ingresos familiares, estos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

Artículo 57. Cuantía de la subvención y abono de la misma.

1. La cuantía de la subvención será equivalente al 50% de los honorarios facultativos devengados como consecuencia de la realización del informe objeto de la actuación protegida, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la cuantía de ciento cincuenta euros (150 €).

2. La subvención autonómica será abonada mediante pago único, una vez reconocida la misma.

Artículo 58. Obligaciones de los beneficiarios.

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento del Alquiler de viviendas**Artículos 59 a 65.**

(Derogado).

CAPÍTULO IX

Programa de regeneración y renovación urbana**Artículo 66.** *Objeto de actuación protegida.*

Este programa tiene por objeto facilitar las adquisiciones o adjudicaciones de viviendas cuya edificación se promueva en sustitución de viviendas que, por razón de su agotamiento estructural y el de sus elementos constructivos básicos, exija su demolición y posterior reconstrucción en ámbitos previamente delimitados por el Estado y la Comunidad Autónoma.

Artículo 67. *Beneficiarios y requisitos de acceso.*

Podrán ser beneficiarios de las subvenciones contempladas en este programa los adquirentes o adjudicatarios que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, salvo las letras a), b) y c), los exigidos por la normativa a cuyo amparo se califiquen las promociones para acceder a la propiedad de las viviendas según su tipología y/o régimen, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 4 veces el IPREM.

b) Haber elevado a documento público dentro del plazo estipulado en la convocatoria de la subvención, el contrato de compraventa o el título de adquisición visado por el órgano administrativo competente.

c) Que la vivienda objeto del contrato hubiese sido adquirida o adjudicada en sustitución de viviendas preexistentes en ámbitos declarados protegidos como Áreas de Renovación Urbana al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbana contempladas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

d) **(Suprimida)**

Artículo 68. *Solicitud de la subvención y documentación.*

Los adquirentes o adjudicatarios deberán presentar la solicitud de la subvención de conformidad con el artículo 13, acompañándola de documentación referida en el artículo 14.1, salvo las letras d) y g), así como la fotocopia de la escritura pública de propiedad de la vivienda de nueva construcción objeto de la subvención o en su defecto nota simple del Registro de la Propiedad.

Artículo 69. *Cuantía de la subvención y abono de la misma.*

1. La cuantía de la subvención será la diferencia entre el precio de la vivienda adquirida o adjudicada y el justiprecio abonado por la Administración por la expropiación de la vivienda preexistente o, en caso de compraventa, por el precio pagado como contraprestación, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la cuantía de diez mil euros (10.000 €).

2. La subvención autonómica será abonada de una sola vez, una vez que sea reconocida la misma.

Artículo 70. *Obligaciones de los beneficiarios.*

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención las obligaciones generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las establecidas en las Comisiones Bilaterales que les sean de aplicación y las exigidas, en su caso, por la normativa a cuyo amparo se califiquen las promociones para acceder a la propiedad de las viviendas según su tipología y/o régimen.

TÍTULO III

Régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda

CAPÍTULO I

De las actuaciones protegidas y régimen de protección

Artículo 71. *Régimen jurídico.*

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción se regirán por lo previsto en el presente Título y en las demás disposiciones contenidas en el presente decreto, y, en su defecto por la normativa estatal y autonómica aplicable en la materia.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas protegidas autopromovidas se regirán 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, y en lo no previsto en el mismo por la regulación contenida en el presente decreto.

3. Las viviendas de promoción pública, ya sean de nueva construcción o usadas, se regirán por lo establecido en su normativa sectorial, salvo los precios máximos de venta en segunda o sucesivas transmisiones que se estará a lo regulado en el presente decreto.

4. El presente decreto se aplicará al resto de viviendas protegidas en los casos en que así se disponga expresamente.

Artículo 72. *Actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción.*

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, las siguientes:

- a) Viviendas del programa especial.
- b) Viviendas medias.
- c) Viviendas protegidas de régimen especial o general.
- d) Vivienda protegida autopromovida.

2. Todas las viviendas protegidas de nueva construcción referidas en el apartado anterior podrán ser calificadas para uso propio, venta, arrendamiento o indistintamente para venta o arrendamiento, salvo la vivienda protegida autopromovida que solo podrá serlo para uso propio.

Artículo 73. *Superficies.*

1. Las superficies útiles máximas a efectos de venta de los anejos vinculados, o no, a la vivienda serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 metros cuadrados útiles para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural, salvo en la vivienda del programa especial, en que la superficie útil máxima del garaje o anejo será de 20 metros cuadrados útiles.

2. Para el cómputo de las superficies útiles de la vivienda y de los anejos se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente.

3. Para la superficie útil de garaje se computará la parte proporcional de acceso, viales y zonas comunes cubiertas.

Los garajes deben estar ubicados en locales cerrados, excepto los vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán estar abiertos a los espacios exteriores privativos de las mismas por uno de sus paramentos, y cubiertos con calidades similares a las viviendas.

4. La superficie útil de los trasteros es la limitada por la cara interior de sus cerramientos, descontando cualquier elemento de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea menor de 1,50 metros.

La altura mínima, al menos en el 50% de su superficie, será de 2,00 metros y podrán situarse:

a) Contiguos a las viviendas. En el caso de unifamiliares deberá garantizarse que no se puedan integrar en las mismas y en el caso de bloques deberán ir forzosamente vinculados a alguna vivienda no colindante.

b) Dentro de las viviendas. En este caso se contabilizará dentro de la superficie útil computable de la misma.

c) En otro lugar del edificio. En cuyo caso el acceso se realizará desde zonas comunes, excepto cuando sea a través de una plaza vinculada al mismo.

d) La superficie máxima de los trasteros será del 15 % de la superficie útil de la vivienda a la que se vincula y de 13,50 metros cuadrados, en caso de no estar vinculado a ninguna vivienda.

5. Los edificios destinados a viviendas protegidas podrán incluir locales de negocio, libres o protegidos, con las siguientes condiciones:

a) Deberán estar situados en plantas completas distintas de las viviendas o en caso de situarse en plantas con viviendas separados de éstas por zonas comunes.

b) Podrán estar situados en plantas de garajes y trasteros siempre que tengan acceso independiente.

c) Las promociones de viviendas protegidas unifamiliares para uso propio y la vivienda protegida autopromovidas no podrán tener locales de negocios.

Artículo 74. *Plazo de protección.*

1. El plazo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas de nueva construcción será de 20 años, a contar desde la calificación definitiva.

2. La vivienda protegida de nueva construcción no podrá ser objeto de descalificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando se aprecien perjuicios para el interés general o para terceros interesados.

b) En aquellos casos en que la vivienda protegida se encuentre vinculada a un régimen de arrendamiento.

c) Cuando concurra una prohibición específica de descalificación impuesta por la normativa estatal aplicable.

d) En los casos en que la vivienda se encuentre ubicada en municipios donde no exista un parque de viviendas protegidas suficiente.

e) Cuando no hayan transcurrido 10 años a contar desde la calificación definitiva.

3. Durante el plazo de protección, el precio máximo de venta y de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción se acomodará a lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

Artículo 75. *Destino y ocupación de las viviendas protegidas.*

1. Los propietarios de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán destinarlas a residencia habitual y permanente propia o de un tercero, en los términos regulados en el presente decreto.

2. Los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción no podrán transmitir las viviendas protegidas de nueva construcción por ningún título intervivos, ni ceder su uso, durante el plazo mínimo de 5 años, salvo que concurriendo motivos justificados y debidamente acreditados, así lo autorizare la Dirección General competente en materia de vivienda. No obstante, dicho plazo será de 10 años en los casos en que hubieren obtenido subvenciones directas para la promoción, adquisición o adjudicación de la vivienda protegida. En este último caso, la autorización administrativa para disponer de la vivienda exigirá el previo reintegro de la subvención, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción. Se exceptúan los supuestos de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre la vivienda subvencionada que culminen en el desahucio y la pérdida de titularidad de la misma, en los que no será precisa autorización administrativa y no conllevarán reintegro de subvenciones.

A los efectos previstos en este apartado, no se considerará transmisión la que tenga lugar entre cotitulares de la vivienda.

3. Los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio deberán ocupar la vivienda en el plazo de tres meses, salvo prórroga autorizada por la Dirección General competente en materia de vivienda, y previa acreditación por parte del interesado de la concurrencia de motivos laborales o familiares.

4. Los plazos señalados en el apartado anterior se computarán desde la fecha de la escritura pública de adquisición de la propiedad o de la cédula calificación definitiva, según los casos.

Artículo 76. *Derechos reales de tanteo y retracto.*

Los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, de conformidad con los artículos 48 y siguientes 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 garantizaran de conformidad con el Artículo 52 de dicha Ley.

Artículo 77. *Escrituras públicas e inscripción en el registro de la propiedad.*

Los derechos reales de tanteo y retracto, así como las limitaciones a la facultad de disposición y uso, se harán constar en las escrituras de compraventa o adjudicación, en la escritura de declaración de obra nueva terminada, en el supuesto de promoción individual para uso propio, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. Asimismo, su constancia será obligatoria en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

Artículo 78. *Requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción.*

1. Los requisitos generales que deberán cumplir adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción e inquilinos, para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción, son los siguientes:

a) Ser persona física y tener nacionalidad española, suiza, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán acreditar tener residencia legal y permanente en España.

b) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50%, del pleno dominio sobre alguna vivienda protegida. Se exceptúan los adquirentes o adjudicatarios que se hayan visto privados del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

c) Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de los límites que seguidamente se relacionan:

ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS (en número de veces IPREM)
Programa Especial	< 3,5
Viviendas Medias	< 7,5
Vivienda Régimen Especial	< 4,5
Vivienda Régimen General	< 5,5
Vivienda Autopromovida	< 4

2. En todo caso, los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas del programa especial, de régimen especial y de régimen general serán los previstos respecto de las viviendas medias, cuando se tratara de viviendas que el promotor, por falta de demanda, no haya logrado vender en el plazo de doce meses a contar desde su calificación definitiva.

3. Los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán de cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o de arrendamiento, salvo en el caso de arrendamientos con opción a compra que deberán cumplirse en todo caso al momento de solicitud del visado del contrato de arrendamiento y en el caso de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio que deberán de cumplirse a la fecha de solicitud de la calificación provisional.

Artículo 79. *Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de nueva construcción en segunda o sucesivas transmisiones.*

Serán requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas, en segunda o ulteriores transmisiones, los señalados en el apartado 1 del artículo precedente.

Artículo 80. *Visado de los contratos.*

1. Los contratos de compraventa y de arrendamiento y los títulos de adjudicación de todas las viviendas protegidas de promoción privada deberán obtener el preceptivo visado de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. El número del visado deberá constar en las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación, o en las de formalización del préstamo hipotecario.

3. La responsabilidad derivada de la omisión del visado será exigida de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 81. *Cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y títulos de adjudicación.*

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y títulos de adjudicación de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta, 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 y de ocupación de la vivienda que resulten aplicables, señalándose expresamente tales plazos, así como el plazo de duración del régimen de protección.

b) Que la vivienda se encuentra sujeta a los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, 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 y de arrendamiento, 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 del 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 de compraventa o título de adjudicación, si fuere posterior, salvo prorroga autorizada mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, concurriendo causa justificada.

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

f) Expresión, 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.

g) Señalamiento de la fecha de calificación provisional de actuación protegida.

h) Determinación 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 las superficies útiles de cada uno de aquellos.

i) 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.

Artículo 82. Cláusulas obligatorias en los contratos de arrendamiento.

Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada, 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) Determinación del precio de arrendamiento y de la superficie de la vivienda, y del garaje y trastero en su caso, así como de la fórmula de revisión del precio, que deberá ajustarse a la normativa aplicable.
- c) Que el arrendatario se obliga a no subarrendar la vivienda, ni el garaje y trastero en su caso, cuyo incumplimiento constituirá 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 aplicable.

CAPÍTULO II

Características de las actuaciones protegidas de nueva construcción

Artículo 83. Viviendas del Programa Especial.

Será considerada vivienda del programa especial de nueva construcción, aquellas viviendas protegidas de régimen especial cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:

Superficie útil m ²	Precio máximo/m ² superficie útil (IVA no incluido)
≥30 ≤ 80	816,76 €''

Artículo 84. Viviendas medias.

Serán consideradas viviendas medias de nueva construcción aquellas cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:

VIVIENDAS MEDIAS				
SUPERFICIE ÚTIL m ²		PRECIO MÁXIMO / M ² SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)		
MÍNIMA	MÁXIMA	ZONA A	ZONA B	ZONA C
≥ 30	≤ 60	1.498,91	1.453,27	1.309,15
> 60	≤ 90	1.375,22	1.333,17	1.201,05
> 90	≤ 120	1.249,09	1.210,67	1.179,44

Artículo 85. De las viviendas protegidas de régimen especial o general.

1. Serán consideradas viviendas protegidas de régimen especial o general de nueva construcción aquellas cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomoden a las exigencias que seguidamente se detallan:

SUPERFICIE ÚTIL m ²	ZONA	PRECIO MÁXIMO COMPRAVENTA / M ² SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)	
		VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL	VPO DE RÉGIMEN GENERAL
≥ 30 ≤ 90	A	1.001,17	1.112,41
	B	895,99	995,53
	C	837,87	930,98

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas de régimen especial y general de nueva construcción adaptadas para personas con movilidad reducida permanente y las destinadas a familias numerosas podrán disponer de una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados, aunque se ajustarán a los precios máximos señalados en el apartado

anterior. Las viviendas destinadas a familias numerosas no podrán exceder de un cinco por ciento de la totalidad de cada promoción. El resultado del cálculo de dicho porcentaje se redondeará a número entero, siendo al alza si el primer decimal es superior a cuatro o despreciándose los decimales en cualquier otro caso.

Artículo 86. *Exigencias comunes a determinadas viviendas protegidas.*

En las viviendas protegidas de nueva construcción del programa especial, en las viviendas medias y en las viviendas protegidas de régimen especial o general:

a) El precio máximo de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, será el vigente a la fecha de la cédula de calificación provisional. Una vez expedida esta, no podrá procederse a la actualización de dicho precio máximo hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

b) El precio máximo de compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, del garaje, del trastero y de otros anejos no podrá exceder del 60 % del señalado para la tipología de la vivienda que se construya en la misma promoción. En el caso de viviendas medias se considerará el tramo de superficie útil superior a 60 metros cuadrados e igual o inferior a 90.

No obstante, cuando en una misma promoción de viviendas coexistan distintas tipologías de viviendas protegidas y los garajes, trastero y otros anejos no se encuentran vinculados a éstas, este precio no podrá exceder de la media del 60% de los precios por metro cuadrado de la superficie útil de las tipologías de viviendas protegidas que se edifiquen en la misma fase o promoción.

Así mismo, cuando en una misma promoción de viviendas coexistan viviendas libres y viviendas protegidas, el número de garajes, trastero y otros anejos protegidos, vinculados o no vinculados a éstas, será al menos el mismo que el número de viviendas protegidas y sus precios se establecerán de acuerdo con los apartados anteriores de esta letra.

c) Solamente podrá pactarse la vinculación de un garaje y un trastero.

d) En la compraventa con pacto de reserva de dominio de la vivienda, el precio no podrá exceder del máximo previsto conforme a las letras anteriores. No obstante, el precio aplazado podrá incrementarse, mediante capitalización compuesta, hasta un máximo del interés legal del dinero vigente al momento de la compraventa, reducido en dos puntos, durante las anualidades objeto de aplazamiento.

e) La renta anual no podrá exceder del 4,5% del precio máximo de compraventa de la vivienda protegida y, en su caso, del garaje y del trastero.

Artículo 87. *De la Vivienda protegida autopromovida.*

1. Se considera vivienda protegida autopromovida la vivienda unifamiliar de nueva construcción objeto de una promoción individual para uso propio conforme a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

2. La vivienda autopromovida deberá acomodarse a la tipología de viviendas que seguidamente se relaciona:

a) Unifamiliar aislada.

b) Unifamiliar pareada.

c) Unifamiliar entre medianeras.

d) Unifamiliar encimada. Se entenderá por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.

3. La vivienda protegida autopromovida no perderá este carácter en los casos en que se pretenda su construcción en parcelas procedentes de un mismo origen y con un mismo proyectista y/o constructor.

CAPÍTULO III

Procedimientos de visado y de calificación de actuaciones protegidas**Sección 1. Disposiciones comunes****Artículo 88.** *Competencia para la tramitación y resolución.*

1. El procedimiento se tramitará por las normas establecidas en el presente decreto, y en lo no previsto, por las disposiciones de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

2. La tramitación del procedimiento administrativo se encomienda a los órganos y unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda. La competencia para la resolución de los procedimientos corresponderá al titular de Dirección General competente en materia de vivienda.

3. El plazo para acordar el visado, la calificación provisional o la calificación definitiva, así como para proceder a su notificación, es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 89. *Modelo de solicitud.*

1. La solicitud de visado, de calificación provisional, de calificación definitiva, autorizaciones de obras y modificaciones de calificación definitiva, en su caso, se presentarán en modelo oficial, disponible en el sitio web que determine la convocatoria e irán acompañadas de la documentación que se determine en sus correspondientes secciones del presente Capítulo.

2. Dichos modelos incluirán un apartado relativo a la autorización expresa que el solicitante pueda efectuar al órgano gestor competente para recabar la certificación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, así como datos de la identificación de los solicitantes o de su empadronamiento que fuere reglamentariamente exigidos para la resolución de dichos procedimientos o para acreditar el destino de la vivienda, cuya obtención se realizará de oficio de acuerdo con los datos que obren en sus archivos, base de datos u otros fondos documentales o mediante los servicios ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Consejería competente en materia de hacienda, la Seguridad Social o el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los modelos de solicitud podrán incluir, asimismo, la autorización expresa para que puedan ser recabados otros datos o documentos que el órgano gestor competente pueda incorporar de oficio a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que el solicitante no la otorgue, deberá aportar junto con su solicitud los documentos y certificaciones preceptivas.

Sección 2. Calificación de vivienda protegida de nueva construcción

Subsección 1. Promoción privada con destino compraventa o arrendamiento

Artículo 90. *Solicitud de calificación provisional.*

Los promotores privados presentarán, en modelo oficial, la solicitud de calificación provisional acompañándola de la siguiente documentación:

a) Fotocopia de los documentos que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Cédula urbanística o licencia de obras.

c) Certificado del registro de la propiedad, contrato de opción de compra o título que acrediten la disposición de los terrenos para llevar a cabo la actuación protegida. En todo caso, deberá quedar constancia de que no existe carga o gravamen que impida la ejecución de la actuación pretendida.

d) Dos copias del proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente, adjuntándose, en todo caso, la documentación técnica precisa para resolver la solicitud de calificación provisional. En los casos en que se presente el proyecto básico, los promotores deberán incorporar una memoria descriptiva de las calidades que se emplearán en la ejecución de la obra y que habrá de respetar el siguiente contenido mínimo:

- 1) Tipo de cimentación.
- 2) Tipo de estructura.
- 3) Tipología de cubierta y material de acabado.
- 4) Cerramientos exteriores.
- 5) Particiones interiores.
- 6) Instalación de fontanería, aparatos sanitarios y grifería.
- 7) Instalación de electricidad.
- 8) Previsión de calefacción y refrigeración.
- 9) Solados y alicatados.
- 10) Carpintería interior.
- 11) Carpintería exterior, vidrios, persianas y cerrajería.
- 12) Pinturas.
- 13) Revestimientos interiores y exteriores.
- 14) Instalación contra incendios.
- 15) Instalación de telecomunicaciones.
- 16) Otras instalaciones.

e) En su caso, aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente por bancos, cajas de ahorro y demás entidades financieras autorizadas para operar en España, o contrato de seguro de caución formalizado con entidad aseguradora autorizada, que garantice las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, en los términos de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y normativa que la desarrolla.

f) Documento acreditativo de abono de las tasas, en su caso.

g) En el caso de promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, los documentos referidos en las letras c), d), e) y f) del artículo 103.

Artículo 91. *Trámites a cumplimentar por el interesado.*

El interesado deberá comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la fecha de inicio de las obras en el plazo de 15 días desde que ésta tenga lugar, aportando la certificación del director de la obra y la licencia de obras.

Artículo 92. *Percepción de cantidades a cuenta.*

1. Los promotores de actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción para venta podrán solicitar de la Dirección General competente en materia de vivienda la autorización para percibir de los adquirentes o adjudicatarios, durante la ejecución de la obra y una vez expedida la cédula de calificación provisional de actuación protegida, la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. A estos efectos, los promotores presentarán, en modelo oficial, la solicitud de autorización de percepción de cantidades a cuenta, acompañándola de la siguiente documentación:

a) Licencia urbanística de obras inmediatamente ejecutiva.

b) Nota simple del Registro de la Propiedad que acredite que el promotor ostenta el pleno dominio del suelo donde pretende ejecutar la actuación protegida, salvo que se hubiera aportado anteriormente.

c) Certificado del director facultativo de las obras, que acredite el inicio de las mismas.

d) Aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente por bancos, cajas de ahorro y demás entidades financieras autorizadas para operar en España, o contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, en caso de incumplimiento de los

requisitos exigidos para la obtención de las subvenciones o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

e) Documento que permita tener constancia de la entidad de crédito y número de cuenta especial donde se ingresarán las cantidades entregadas a cuenta, de las que se podrá disponer en los términos previstos en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de las viviendas y en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

f) Modelo de contrato o título que se vaya a emplear para formalizar las entregas a cuenta, en el que se haga constar su cuantía, plazos en que deban satisfacerse y cuenta especial de la entidad de crédito donde se hará el depósito de la entrega a cuenta.

2. La percepción de cantidades a cuenta exige el previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Capítulo II del Título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

3. La competencia para resolver el procedimiento de autorización de percepción de cantidades a cuenta corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda. El plazo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Vencido dicho plazo sin que se hubiere producido aquella notificación se entenderá concedida la autorización por silencio administrativo.

Artículo 93. *Solicitud de calificación definitiva.*

1. El plazo para presentar la solicitud de calificación definitiva será de treinta meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional. No obstante, tratándose de promociones de viviendas a ejecutar en fases, el plazo anteriormente mencionado se aplicará a la primera fase, siendo de 24 meses el plazo de cada una de las fases restantes, plazo que se contará desde la terminación de la fase inmediatamente anterior, o desde su inicio si hubiere comenzado antes.

2. Los plazos indicados en el apartado anterior podrán ser prorrogados, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.

3. Los promotores presentarán, en modelo oficial, la solicitud de calificación definitiva acompañada de la siguiente documentación:

a) Original o fotocopia del volumen I, «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio, en los términos señalados en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre.

b) Dos fotografías (tamaño 18 x 24 cm) que acrediten la debida colocación de las placas exigidas por la normativa aplicable.

c) Documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de 1ª ocupación.

d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la calificación definitiva solicitada.

Subsección 2. Vivienda protegida autopromovida

Artículo 94. *Requisitos de la calificación de actuación protegida. La calificación provisional y definitiva de actuación protegida exige.*

a) Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 90 metros cuadrados; que podrá incrementarse hasta 120 metros cuadrados cuando estén destinadas a familias numerosas o discapacitados con movilidad reducida permanente.

b) Que la superficie útil del garaje, si lo hubiere, no exceda de 25 metros cuadrados, y la del trastero de 8. Siendo éstos los únicos anejos permitidos en la vivienda protegida autopromovida.

c) Que el interesado reúna la condición de autopromotor.

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

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

Artículo 95. *Solicitud de calificación provisional de actuación protegida.*

1. Los autopromotores deberán presentar, en modelo oficial, la solicitud de calificación provisional en el plazo de 3 meses, a contar desde el siguiente a la notificación de la resolución estimatoria de la subvención destinada a financiar la construcción de la vivienda autopromovida acompañada de la siguiente documentación:

a) El proyecto de ejecución la vivienda protegida autopromovida debidamente visado por el colegio profesional competente.

b) El Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral.

c) Licencia de obras.

2. El plazo indicado en el apartado anterior podrá ser prorrogado cuando concurra causa justificada y debidamente acreditada mediante informe de la dirección facultativa, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.

Artículo 96. *Solicitud de calificación definitiva de actuación protegida.*

1. El plazo de presentación de la solicitud de calificación definitiva será de 18 meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda autopromovida.

2. El plazo indicado en el apartado anterior podrá ser prorrogado cuando concurra causa justificada y debidamente acreditada mediante informe de la dirección facultativa, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.

3. Los autopromotores deberán presentar, en modelo oficial, la solicitud de calificación definitiva, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original o fotocopia del volumen I, «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio, en los términos señalados en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre.

b) Dos fotografías (tamaño 18 x 24 cm) que acrediten la debida colocación de las placas exigidas por la normativa aplicable.

c) Documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de 1.^a ocupación.

d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la calificación definitiva solicitada.

Subsección 3. Normas comunes

Artículo 97. *Informes técnicos previos a la calificación de actuación protegida.*

1. La cédula de calificación provisional exigirá informe técnico previo del personal de la Dirección General competente en materia de vivienda para declarar protegida la actuación, que acredite que el proyecto y la documentación técnica se ajusta a los requisitos exigidos en la materia.

2. Una vez solicitada la calificación definitiva de actuación protegida, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si la obra no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva, se hará constar en el informe que a estos efectos se redacte, haciendo mención expresa de las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual será notificado al interesado o a su representante. Practicada la

inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el referido personal técnico procederá a evacuar un nuevo informe que expresará el siguiente como mínimo:

- a) Cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra.
- b) Adecuación entre el proyecto, con las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.
- c) Efectiva terminación de la obra y si la obra ejecutada es apta para obtener la calificación definitiva.

3. En los supuestos en que se habiéndose advertido deficiencias en la obra y señalado un plazo para subsanarlas, esta subsanación no se hubiere producido se hará constar expresamente en el informe y se procederá a la denegación de la calificación definitiva.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá inspeccionar la obra durante su ejecución al objeto de constatar que se ajusta al proyecto presentado. Cualquier modificación de éste necesitará la previa autorización de dicho Centro Directivo.

Artículo 98. *Cédula de calificación de actuación protegida.*

1. La cédula de calificación de actuación protegida en materia de vivienda protegida de nueva construcción expresará el siguiente contenido mínimo:

- a) Código de identificación del expediente y modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional o definitiva.
- b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.
- c) Número, superficie útil de la vivienda o viviendas objeto de la actuación protegida y, en su caso, de los garajes, trasteros, anejos y locales de negocio, haciendo expresa mención a la vinculación registral de garajes, trasteros o anejos, si los hubiere, así como a su superficie computable e identificación registral de las viviendas, garajes, anejos y locales en las calificaciones definitivas.
- d) Localización de la actuación protegida.
- e) Los precios máximos, por metro cuadrado de superficie útil, de venta o renta máxima anual inicial, según los casos, en las viviendas, garajes, trasteros o anejos si los hubiere según la zona geográfica donde se ubique la actuación protegida.
- f) Normativa aplicable.

2. La cédula de calificación definitiva expresará además la fecha de la calificación provisional y de la terminación de las obras, así como las limitaciones a la facultad de disposición y uso y el plazo de duración del régimen de protección.

Artículo 99. *Modificación de la cédula de calificación provisional o del proyecto.*

1. Toda modificación de la cédula de calificación provisional o del proyecto presentado para su obtención, necesitará autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación de la cédula o del proyecto, en modelo oficial, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Proyecto modificado, visado por el colegio profesional competente, en su caso.
- b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.
- c) Relación de adquirentes o adjudicatarios, si los hubiere, y su autorización para llevar a cabo la modificación pretendida.
- d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la solicitud.

2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación de proyecto o cédula de calificación provisional y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

3. La estimación de la solicitud en el caso de vivienda autopromovida estará condicionada a que dicha modificación no suponga una minoración en la puntuación de cada

uno de los criterios tenidos en cuenta para el reconocimiento de la subvención y conllevará la modificación de la calificación provisional en los términos pretendidos por el interesado.

Artículo 100. *Autorización de obras una vez obtenida la calificación definitiva.*

1. Una vez otorgada la calificación definitiva, la realización de obras de modificación, de mejora o de reforma de las viviendas y demás elementos a los que se extienda dicha calificación, exigirán la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, que solo podrá denegarse:

a) Cuando sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables en materia de vivienda protegida.

b) Cuando la superficie útil resultante de la vivienda exceda de 90 metros cuadrados, salvo que el propietario de la vivienda sea una familia numerosa o fuere necesario adaptar la vivienda a situaciones sobrevenidas de discapacidad o movilidad reducida permanente, todo lo cual deberá acreditarse cumplidamente. En ningún caso la superficie útil resultante de la vivienda podrá exceder de 120 metros cuadrados.

c) Cuando no lo autorice la comunidad de propietarios en el caso de que las obras afecten a elementos comunes del edificio residencial colectivo en que se ubica la vivienda.

2. El procedimiento de autorización se iniciará mediante solicitud, que deberá ser presentada según el modelo oficial normalizado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Copia de DNI, NIE o documentación que acredite la personalidad del solicitante, salvo autor, salvo autorización conforme al artículo 89.2.

b) Libro de familia, en el caso de que el propietario fuere una familia numerosa.

c) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble.

d) Licencia de obra o documento que acredite que es susceptible de obtenerla.

e) Proyecto o Memoria detallada de las obras con plano, en función de la actuación a realizar, donde se especifique el estado actual del inmueble y el que presentará una vez reformado.

f) En caso de situaciones sobrevenidas de discapacidad o movilidad reducida permanente:

f.1) Resolución o certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) u otros órganos competentes, en su caso.

f.2) Informe de la OTAEX sobre la adecuación de la obra de accesibilidad a la discapacidad reconocida.

g) Certificado del secretario de la comunidad de propietarios que acredite la autorización para ejecutar la obra pretendida, en su caso.

3. La competencia para resolver corresponderá al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. La autorización exigirá informe técnico previo del personal adscrito a dicho centro Directivo.

Artículo 101. *Obras que impliquen modificación de la calificación definitiva.*

Las obras referidas en el artículo anterior que impliquen una modificación de la calificación definitiva requerirán, asimismo, la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos regulados en aquel, y, asimismo, la tramitación de un procedimiento de modificación de la calificación definitiva, que se acomodará a las siguientes reglas:

a) Los interesados deberán presentar la solicitud una vez finalizada la ejecución de las obras, acomodándose al modelo oficial normalizado, y acompañando la siguiente documentación:

a.1) Proyecto de ejecución final o memoria detallada con plano, en función de la actuación realizada, que refleje el estado final de la obra.

a.2) Certificado final de la obra firmado por la dirección facultativa, en caso de que fuera obligatorio.

a.3) Acta de recepción de la obra.

a.4) Copia simple de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad en la que se haga constar las modificaciones autorizadas y ejecutadas.

a.5) Documento acreditativo del abono de la tasa correspondiente.

a.6) Cualquier otro documento que, conforme a derecho, fuera procedente para resolver.

b) La resolución del procedimiento de modificación corresponderá al Director General competente en materia de vivienda. Con carácter previo, el personal técnico adscrito a dicho centro directivo procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si esta no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva se hará constar en el informe que a estos efectos debe redactarse, haciendo mención expresa de las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual será notificado al interesado. Practicada la inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el referido personal técnico procederá a evacuar un nuevo informe que expresará el siguiente como mínimo:

b.1) Cumplimiento del plazo de solicitud y, en su caso, del de subsanación.

b.2) Adecuación entre el proyecto o la memoria, con las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.

b.3) Efectiva terminación de la obra.

b.4) Procedencia de la modificación de la calificación definitiva.

d) La autorización de las obras pretendidas quedará condicionada a la efectiva obtención de la modificación de la calificación definitiva.

c) El plazo máximo para resolver solicitar la modificación de la calificación definitiva será veinticuatro meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se hubiere practicado la notificación de la autorización de las obras pretendidas, transcurrido el cuál podrá no admitirse a trámite su solicitud.

Sección 3. Visado de documentos contractuales

Subsección 1. Visado de contratos de compraventa y títulos de adjudicación, en primera y sucesivas transmisiones, de las viviendas protegidas de nueva construcción

Artículo 102. Requisitos.

El visado de los contratos de compraventa y de los títulos de adjudicación exigirá el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente Capítulo I del presente Título, así como en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 103. Solicitud de visado.

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta presentarán, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, firmados por ambas partes del contrato, y acompañarán la siguiente documentación:

a) Tres ejemplares del contrato de compraventa o título de adjudicación, junto con los planos de la vivienda y de la memoria descriptiva de calidades, que deberá coincidir con la que el promotor presentó junto con su solicitud de calificación provisional.

b) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de los adquirentes o adjudicatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

c) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

d) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los adquirentes o adjudicatarios correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la

Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el IRPF.

e) Tratándose de viviendas del programa especial, viviendas medias o de viviendas protegidas de régimen especial o general, deberá acompañarse, además, el certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que el interesado, o bien cualquier miembro de su familia o unidad de convivencia interesada, según los casos, sea titular o cotitular del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute de alguna vivienda; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar información sobre los bienes de naturaleza urbana.

f) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.

g) Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de venta.

Artículo 104. *Visado.*

1. El visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberá expresar el siguiente mínimo:

a) Código de identificación del expediente, modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional y fecha de ésta.

b) Identificación del promotor o cooperativa, así como del adquirente o adjudicatario.

c) Fecha de formalización del contrato o título.

d) Identificación y superficie útil de la vivienda objeto de la actuación protegida y, en su caso, del garaje y trastero, haciendo expresa mención a su vinculación registral y a su superficie computable.

e) Precio de venta o adjudicación de la vivienda protegida y de los garajes y trasteros vinculados o no, si los hubiere, así como cuantía del préstamo hipotecario.

f) Localización de la actuación protegida.

2. El órgano competente para tramitar el procedimiento de visado regulado en el presente artículo remitirá directamente a cada una de las partes contratantes, una vez visado, uno de los tres ejemplares del contrato de compraventa o del título de adjudicación aportados al procedimiento.

Subsección 2. Visados de contratos de arrendamiento

Artículo 105. *Requisitos.*

El visado de los contratos de arrendamientos exigirá el cumplimiento de los requisitos señalados en materia de arrendamiento en los Capítulos I y II del Título III del presente decreto, así como en el Título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 106. *Solicitud de visado.*

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento presentarán, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de arrendamiento, acompañándola de la siguiente documentación:

a) Cuatro ejemplares del contrato de arrendamiento.

b) Documento acreditativo de la debida liquidación el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en su defecto el que acredite estar exento de tal obligación.

c) Fotocopia de DNI o NIE de los arrendatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

d) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

e) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los arrendatarios, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el IRPF.

f) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.

g) Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de arrendamiento.

Artículo 107. *Visado de los contratos de arrendamiento.*

1. El visado de los contratos de arrendamiento expresará el siguiente contenido mínimo:

a) Código de identificación del expediente, modalidad de actuación protegida objeto de calificación provisional y fecha de ésta.

b) Identificación del arrendador y arrendatario.

c) Identificación y superficie útil de la vivienda objeto de la actuación protegida y, en su caso, del garaje y trastero, haciendo expresa mención a su vinculación registral.

d) Renta máxima inicial en cómputo anual, así como las estipulaciones acerca de la actualización de la renta.

e) Duración del contrato y sus posibles prórrogas.

2. Cuando el contrato de arrendamiento incorpore la posibilidad de ejercicio de una opción de compra deberá indicar, además de los requisitos señalados en el apartado anterior, el plazo en el que se posibilita el ejercicio de dicha opción, el precio de venta, las deducciones que procedan en relación a los alquileres satisfechos y demás condiciones a las que se supedita el ejercicio de dicho derecho.

Disposición adicional primera. *Exención de devolución de ayudas.*

1. Los procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios sobre viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores al presente decreto que culminen en el desahucio y la pérdida de titularidad de la misma no conllevará el reintegro de ayudas autonómicas.

2. Tampoco se exigirá a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación autonómica de protección oficial la devolución de las ayudas otorgadas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda en cuanto éstos se conviertan en préstamos libres.

Disposición adicional segunda. *Precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas.*

1. El precio máximo de compraventa de las viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, se regirán 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 compraventa, por metro cuadrado de superficie útil, del resto de las viviendas protegidas será, al tiempo de la compraventa, el siguiente:

a) Durante los diez primeros años a contar desde la primera transmisión del dominio, el vigente señalado para una vivienda protegida de nueva construcción de idéntica tipología y en la misma zona geográfica.

b) Una vez vencido el plazo de diez años y antes de transcurrir quince años a contar desde la primera transmisión del dominio, 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 la letra anterior será de aplicación este.

c) A partir de los quince años a contar desde la primera transmisión del dominio, 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 compraventa de la vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción, en el área geográfica en que se ubique la vivienda protegida, 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.

5. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, el precio máximo de compraventa de la vivienda autopromovida será el previsto para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general, y los plazos señalados en el apartado anterior se contarán desde la obtención de la Cédula de Calificación de Definitiva.

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

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

7. Cuando en la primera transmisión de una vivienda del Programa Especial el precio de la vivienda hubiese incluido un garaje vinculado, deberá igualmente incluirse en segunda y sucesivas transmisiones, determinándose aquél precio conforme al apartado 2.

8. Para la determinación del precio máximo de vivienda protegida de precio concertado se estará a lo dispuesto en el presente decreto para las viviendas medias.

Disposición adicional tercera. *Calificación de viviendas protegidas.*

1. La calificación de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción podrá comprender viviendas protegidas de cualquier tipología reguladas en el presente decreto e incluso contener viviendas libres, expidiéndose tantas calificaciones como tipologías de viviendas se integren en el proyecto de edificación presentado.

El titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá limitar, mediante resolución, la coexistencia de tipologías de vivienda protegida dentro de un mismo edificio.

2. Una vez expedida la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción, podrá solicitarse su modificación para alterar, total o parcialmente, la tipología de viviendas protegidas, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros y las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas en la normativa vigente.

3. Podrá otorgarse calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción aún cuando las obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas por la normativa vigente.

Disposición adicional cuarta. *Calificación con destino a alquiler de viviendas protegidas acogidas a Planes autonómicos anteriores.*

Las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas conforme a la normativa anterior a este decreto podrán ser destinadas indistintamente por su promotor, o persona jurídica que se subroge en la posición de éste, a alquiler cumpliendo los requisitos contemplados en el Título III del presente decreto, excepto la renta anual máxima inicial que podrá elevarse a 5,5% el porcentaje regulado en la letra e) del artículo 86.

Disposición adicional quinta. *Convenios con el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.*

La Consejería competente en materia de vivienda podrá formalizar convenios de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el fin de que los visados de proyectos para la construcción de viviendas protegidas que sean emitidos por dicho Colegio puedan conllevar las cédulas de calificación provisional de viviendas protegidas de nueva construcción.

Disposición adicional sexta. *Acuerdos con entidades financieras.*

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda para firmar acuerdos con las entidades financieras para el desarrollo de las distintas figuras del Plan, especialmente en materia de rehabilitación y autopromoción.

Disposición adicional séptima. *Renta anual máxima para arrendamientos de viviendas protegidas por el adquirente o adjudicatario.*

En los supuestos de arrendamientos de viviendas protegidas por el adquirente o adjudicatario una vez transcurrido los plazos de limitación a la facultad de disposición y uso, o una vez obtenida la autorización administrativa a estos efectos, la renta anual máxima inicial, mientras dure el plazo de protección, no excederá del 4,5% del precio máximo de compraventa, excluido impuestos, de la vivienda protegida en la primera transmisión.

Disposición adicional octava. *Acuerdos bilaterales con el Ministerio competente en materia de vivienda.*

La Consejería competente en materia de vivienda, dentro de las disponibilidades presupuestarias, podrá acordar en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento la cofinanciación de las actuaciones protegidas previstas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. Las bases reguladoras de las subvenciones en que consista dicha cofinanciación serán las contenidas en el Plan Estatal, en las normas autonómicas de desarrollo y en los convenios bilaterales formalizados al efecto, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición adicional novena. *Financiación del Plan.*

Este Plan será financiado con las partidas presupuestarias establecidas en el superproyecto denominado «Plan de vivienda y rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Extremadura» de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para el año 2013 y con las asignadas en los ejercicios sucesivos a este mismo fin hasta completar su vigencia.

Serán aplicadas, excepcionalmente, las cuantías necesarias para atender compromisos provenientes del Plan Autonómico de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012 y anteriores, hasta un máximo de 6.824.022,89 € en 2013 y de 1.107.021,68 € en 2014, de las líneas de ayudas a los inquilinos, autopromoción, adquirentes de vivienda usada, adquirentes o adjudicatarios de nueva construcción, formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en el registro de la propiedad de las viviendas del Programa especial 60.000 y de Código técnico de la edificación.

Asimismo se aplicarán, también excepcionalmente, las cuantías necesarias para atender a solicitudes de ayuda de las líneas de Rehabilitación aislada de Edificios y Viviendas y de Rehabilitación de Personas Mayores del Plan Autonómico de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012 y anteriores, cuya solicitud de calificación provisional se hubiera presentado antes del 1 de junio de 2012 y, hubiese obtenido la calificación definitiva al amparo de anteriores planes autonómicos de vivienda, hasta un máximo de 3.894.094,47 € en 2013.

Disposición adicional décima. *Vigencia del Plan.*

El presente plan mantendrá su vigencia hasta la entrada en vigor de un nuevo plan autonómico de vivienda que lo sustituya.

Disposición transitoria primera. *Ámbito temporal de aplicación del régimen de protección, tipologías, calificación y visado en materia de vivienda del programa especial, vivienda de régimen especial y general, vivienda media y vivienda auto-promovida de nueva construcción, así como en materia de rehabilitación protegida.*

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción y las actuaciones protegidas de rehabilitación respecto de las que la solicitud de calificación provisional se hubiere presentado antes de la entrada en vigor del presente decreto se regirá por la normativa anterior al mismo, con las salvedades contempladas en los apartados siguientes.

2. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción que hallándose sujetas a regímenes anteriores no hubieren obtenido calificación definitiva ni financiación pública estatal, podrán acogerse al presente decreto, previa solicitud que deberá de presentada en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente decreto.

3. El presente decreto será de aplicación a las viviendas protegidas autopromovidas en el caso de que la solicitud de subvención destinada a financiar su construcción se hubiere presentado de conformidad con las convocatorias que se publiquen en aplicación de este decreto.

4. En todo caso, los artículos 100 y 101, así como las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, cuarta y séptima del presente decreto serán de aplicación a todas las viviendas protegidas.

Disposición transitoria segunda. *Ámbito temporal de aplicación del régimen de subvenciones.*

El presente decreto será de aplicación a las solicitudes de subvención que se presenten de conformidad con las convocatorias que se publiquen en aplicación del mismo. Las solicitudes de subvención que se hubieren presentado antes de su entrada en vigor se regirán por la normativa anterior a este decreto.

Disposición transitoria tercera. *Descalificación de viviendas sujetas a regímenes anteriores a este decreto.*

1. Las solicitudes de descalificación de viviendas protegidas sujetas a regímenes anteriores que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente decreto se regirán por lo dispuesto en el mismo, sin perjuicio del régimen de recalificación y descalificación previsto en la normativa estatal de financiación pública.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas protegidas de nueva construcción del programa especial, de régimen especial y de régimen general calificadas conforme a la normativa anterior a este decreto podrán ser objeto de descalificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

a) Que la descalificación sea solicitada por el promotor; propietario de las viviendas.

b) Que hayan transcurrido doce meses desde la calificación definitiva sin que el promotor hubiera podido vender las viviendas por falta de demanda. Este plazo será de seis meses cuando se tratase de viviendas que hubiesen sido objeto de sorteo público y ante notario.

c) Que, con carácter previo, haya procedido a la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción, y en su caso, la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición.

d) Que en el caso de que las viviendas protegidas se ubicaran en suelo protegido, el promotor inste simultáneamente su calificación como vivienda protegida de nueva construcción en cualquiera de las tipologías previstas en el Título III, que conllevará inmediatamente la aplicación del régimen de protección que corresponda.

3. A los efectos previstos en esta disposición también ostentará la condición de promotor cualquier entidad financiera o sus empresas de gestión inmobiliaria, titulares de viviendas protegidas adquiridas del promotor, siempre que hubiese financiado la promoción de la que forma parte la vivienda que se pretende descalificar y que ésta no hubiese sido transmitida a persona física.

Disposición transitoria cuarta. *Requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores.*

Los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores serán los previstos en este decreto, salvo que se tratasen de promociones protegidas para arrendamiento que hubiesen obtenido financiación para su construcción y que se encontrasen condicionadas a que sus arrendatarios cumplan con determinados requisitos.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo de los mismos y de las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias de la presente norma, quedan expresamente derogados el Decreto 47/1997, de 22 de abril, por el que se regulan las áreas de rehabilitación; el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, así como el Decreto 98/2011, de 10 de junio, por el que se modifica el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, Decreto 208/2010, de 12 de noviembre, por el que se introducen nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, aprobado por Decreto 114/2009, de 21 de mayo, Decreto 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las bases reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo; y el Decreto 53/2012, de 4 de abril, por el que se regula el Registro de demandantes y el proceso de comercialización de viviendas protegidas de Extremadura.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrara en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO

Glosario de conceptos utilizados en este decreto

Adquirentes o adjudicatarios.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, pretenden acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción, a cuyo objeto formalizan el contrato de compraventa o título de adjudicación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Arrendatarios o Inquilinos.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, acceden al arrendamiento de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente. A los efectos del presente decreto, tendrán asimismo esta consideración todas las personas mayores de edad que convivan y residan en la vivienda arrendada, con independencia de que exista, o no, vínculo de parentesco o conyugal entre los mismos.

Autopromotores.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de la vivienda protegida autopromovida para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003,

de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda.

Es el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica y administrativa presentada por ajustarse a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

Calificación definitiva: actuación protegida en materia de vivienda.

Es el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

Familia.

La unidad familiar, tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del IRPF, y la pareja de hecho constituida de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los hijos de estas últimas, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa reguladora del IRPF respecto de los hijos integrados en las unidades familiares.

Joven.

Aquella condición que reunirán los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, autopromotores, arrendatarios e inquilinos, siempre que la edad de las personas físicas que se incluyan bajo cada uno de tales conceptos sea igual o inferior a 35 años.

Unidad de convivencia.

Unión de personas físicas con vocación de estabilidad que necesitan acceder al arrendamiento o a la propiedad compartida de una vivienda, o que precisan acometer en la misma obras de rehabilitación, siempre que la convivencia sea ajustada a derecho y la vivienda se destine a habitual y permanente.

Personas con discapacidad.

Aquellas a quienes se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

Promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven una actuación protegida en materia de rehabilitación. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Promotores individuales para uso propio en materia de nueva construcción.

Aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven individualmente la construcción de una vivienda protegida conforme al artículo 72.1, para destinarla a su residencia habitual y permanente. Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Presupuesto protegido en materia de rehabilitación de vivienda.

....

Residencia habitual y permanente.

Es aquel domicilio en el que se encuentre empadronado el beneficiario de las subvenciones y que conste como domicilio fiscal a efectos del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, siempre y cuando pueda acreditarse su uso efectivo y habitual, y no permanezca desocupado más de tres meses seguidos al año.

Visado de los contratos de compraventa y de arrendamiento, o bien de los títulos de adjudicación.

Es el acto administrativo en cuya virtud la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de la vivienda, así como que la tipología, precio y superficie de la vivienda y las cláusulas obligatorias del contrato o título presentado se acomodan a las exigencias contempladas en el presente decreto y a las prevenidas en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

ANEXO TÉCNICO I:

Elementos de la envolvente térmica

De acuerdo a las condiciones recomendables recogidas en el Anexo E del DB-CTE-HE-1 para las condiciones climáticas de la región de Extremadura corregidas por el proyecto CLIMEX (C3 y C4 principalmente) en la siguiente tabla se recogen las condiciones mínimas que deben cumplir las mejoras en eficiencia energética de los elementos constructivos.

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	RANGOS TRANSMITANCIA TÉRMICA INICIAL	ESPESOR RECOMENDADO DE AISLAMIENTO *	TRANSMITANCIA TÉRMICA FINAL
FACHADAS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	10 cm	$U < 0.29 \text{ W/m}^2\text{k}$
	$0.7 < U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	8 cm	
	$U \leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{k}$	5 cm	
CUBIERTAS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	12 cm	$U < 0.23 \text{ W/m}^2\text{k}$
	$U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	9 cm	
	$U < 0.4 \text{ W/m}^2\text{k}$	7 cm	
SUELOS	$U \geq 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	5 cm	$U < 0.36 \text{ W/m}^2\text{k}$
	$U < 0.8 \text{ W/m}^2\text{k}$	5 cm	
	$U < 0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$	3 cm	

Tabla XX. Mejoras mínimas en soluciones constructivas según su antigüedad (fachadas, cubiertas y suelos).

* La conductividad máxima del aislamiento térmico en cualquier caso no superará los 0,04 W/mK. Se recomienda en aquellos casos que sea posible, soluciones de aislamiento por el exterior para el tratamiento de puentes térmicos y aprovechamiento de la inercia térmica de la construcción.

Los espesores contemplados en esta tabla suponen la conservación de los aislamientos preexistentes de las soluciones constructivas rehabilitadas.

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	TIPO DE CARPINTERÍA	TRANSMITANCIA DEL MARCO	TIPO DE VIDRIO RECOMENDABLE	TRANSMITANCIA DEL VIDIO
HUECOS	MADERA	$U < 2 \text{ W/m}^2\text{k}$	Vidrio doble con cámara > 16 mm	$U < 3 \text{ W/m}^2\text{k}$
	METÁLICA CON RPT			
	PVC			

Tabla XX. Mejoras mínimas en soluciones constructivas según su antigüedad (huecos).

* En fachadas Sur y Oeste se recomienda la colocación de protecciones solares móviles para evitar sobrecalentamientos.

Se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones técnicas:

Manual de eficiencia energética para construcción e instalaciones en viviendas de Extremadura.

www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Manual-Eficiencia-Energetica-vvdas-Extremadura.pdf

Catálogo de sistemas constructivos de Extremadura.

http://www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Catalogo_Sist_Constr_Extremadura.pdf

ANEXO TÉCNICO II:

Justificación técnica de las mejoras energéticas subvencionadas justificación medidas de mejora:

JUSTIFICACIÓN MEDIDAS DE MEJORA:

MEDIDAS DE MEJORA	SÍ NO	Método de Justificación	Ratio de reducción de emisiones por año	Reducción de Emisiones
1. Mejora Envolvente Térmica.	SÍ	Simulación E.*	kgCO ₂ /m ²	kg CO ₂
2. Instalación Sistemas Climatización, ACS y ventilación.		Simulación E.*	kgCO ₂ /m ²	kg CO ₂
3. Instalación de Sistemas de Energías Renovables.		Simulación E.*	kgCO ₂ /m ²	kg CO ₂
4. Mejora en la instalación de ascensor y/o iluminación.		W de ahorro	0.15 kg CO ₂ por W**	kg CO ₂
5. Mecanismos para el ahorro de agua.		m ³ de agua	0.6 kg CO ₂ por m ³ ***	kg CO ₂
6. Espacios Vegetales sumideros de dióxido de carbono.		m ² vegetación	1 kg CO ₂ por m ² ****	kg CO ₂
TOTAL ANUAL				kg CO ₂

* Los métodos para la realización de la simulación energética serán algunos de los siguientes:

– Los reconocidos en el artículo 6 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, publicados por el ministerio competente en certificación energética.

– Los reconocidos en el artículo 5 de los procedimientos de cálculo del consumo energético de la Sección HE 0 (Limitación del consumo energético) del Septiembre 2013 Documento Básico HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

Los datos climáticos utilizados podrán ser los publicados en el CTE-HE Climas referencia (en.pdf y.met) o los publicados en el Proyecto CLIMEX (en.epw preparados para Energy Plus) en el siguiente enlace:

www.renov.proyectoedea.com/sites/default/files/pdf/Ficheros_Climaticos_Extremadura.rar

En todo caso a este anexo se le adjuntará las simulaciones energéticas realizadas para la justificación de las mejoras energéticas según el proceso elegido.

** Para valorar los vatios de ahorro total por la mejora de instalación de iluminación y/o ascensor se tendrán en cuenta el valor de Energía Final nunca de Energía Primaria. El ratio de reducción de emisiones se ha establecido suponiendo un uso diario de iluminación y/o ascensor de 1 horas diaria de media (365 horas al año). En el caso de usos más intensivos se aumentará este ratio de manera ponderada a criterio del técnico redactor.

*** Se estima el ratio de ahorro de agua suponiendo un equipo de bombeo convencional de 1200 W y 3600 l/h.

**** Ratio simplificado más desfavorable procedente del documento «INVESTIGACIÓN SOBRE LA ABSORCIÓN DE CO₂ POR LOS CULTIVOS MÁS REPRESENTATIVOS» Cesar Mota, Carlos Alcaraz-López, María Iglesias, M.C. Martínez-Ballesta y Micaela Carvajal. Departamento de Nutrición Vegetal. CEBAS-Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA ANTES DE LA MEJORA EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO	
<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G	
Coficiente Certificación (C1-C2) [kgCO₂/m²·año]	

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DESPUÉS DE LA MEJORA EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO	
<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G	
Coficiente Certificación (C1-C2) [kgCO₂/m²·año]	

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. [Ref. BOE-A-1992-26318](#). y la Ley 11/2007, de 22 de junio. [Ref. BOE-A-2007-12352](#). quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).
- Véase la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.[Ref. BOE-A-2014-11737](#).

§ 16

Orden de 25 de febrero de 2019 por la que se modifica la zonificación a efectos del establecimiento de los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas y se actualizan estos, establecidas en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 51, de 14 de marzo de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2019-90369

El Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, contempla los requisitos generales de las ayudas, el régimen de protección y características de las viviendas protegidas, las bases reguladoras de todas las ayudas, junto a otros aspectos relacionados con las mismas, estableciendo diversos programas de ayudas de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

El mismo ha sido objeto de varias modificaciones, realizadas en virtud del Decreto 16/2014, de 25 de febrero (DOE n.º 41, de 28 de febrero de 2014); Decreto 206/2014, de 2 de septiembre (DOE n.º 174, de 10 de septiembre de 2014); Decreto 47/2015, de 30 de marzo (DOE n.º 63, de 1 de abril de 2015); Decreto 57/2016, de 4 de mayo (DOE n.º 87, de 9 de mayo de 2016) y por el Decreto 1/2017, de 10 de enero (DOE n.º 10, de 16 de enero de 2017).

El apartado 2 del artículo 4 del Decreto 137/2013, de 30 de julio citado, dispone que la zonificación que se contiene el apartado 1 de dicho precepto puede ser modificada mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Asimismo, el mencionado Decreto 137/2013, de 30 de julio, en el apartado 3 del artículo 4 señala, que los precios máximos de compraventa de las viviendas protegidas previstas en el decreto podrán actualizarse mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Por todo lo expuesto, de conformidad con el Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que atribuye las competencias en materia de vivienda a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, y en virtud de las atribuciones que me confieren los artículos 36.f) y 92.1 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispongo:

Artículo 1. *Zonas geográficas y precios.*

El artículo 4.1 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, queda modificado en los siguientes términos:

A efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados, y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas, los municipios y entidades locales menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integrarán en dos zonas; a saber:

- a) Zona A: Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.
- b) Zona B: Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

Artículo 2. *Precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas.*

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, se modifican los precios máximos de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas previstas en él. En su virtud:

1. El precio máximo de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, y el precio máximo anual de arrendamiento de las viviendas protegidas que hasta la presente orden se incluían a la Zona C, y de las que a partir de la misma se incluyan en la nueva zona B, serán los correspondientes a esta última.

2. Los precios máximos de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, se actualizarán de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

Disposición adicional única. *Actualización precio máximo 2019.*

Tras la entrada en vigor de la presente orden, la actualización del precio máximo de compraventa o adjudicación, en primera transmisión, correspondiente al ejercicio 2019, se realizará de acuerdo a la variación interanual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo correspondiente al ejercicio 2018.

Disposición transitoria única. *Ámbito temporal de aplicación.*

La presente orden regirá para toda calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción que se expida a partir de su entrada en vigor, así como para toda solicitud de visado de contrato de compraventa, contrato de arrendamiento o título de adjudicación, solicitud de subvención o solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento que se presenten a partir de dicha fecha.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden producirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 17

Decreto 67/1985, de 26 de noviembre, sobre regulación de la constitución de las fianzas de arrendamientos y suministros

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 104, de 24 de diciembre de 1985
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-1985-90254

PREÁMBULO

Transferidas las funciones y servicios del Estado, en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de la Calidad de la Edificación y Vivienda en virtud del Real Decreto 949/1984, de 28 de marzo, entre ellas se encuentra la titularidad y la administración de las fianzas y conciertos de las mismas, correspondientes a inmuebles altos o suministros prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 19 de abril de 1939 y regulado por el Decreto de 11 de marzo de 1949.

Es indudable que procede acomodar las clases y cuantía del «Papel de Fianza», y como consecuencia de ello la cuantía de las multas, a la realidad socioeconómica actual, debido al tiempo transcurrido desde la publicación del Decreto regulador de dichas fianzas al presente, por cuanto han quedado totalmente desfasadas las cuantías de las sanciones, siendo necesario igualmente delimitar los Órganos de la Junta competentes en la materia.

En su virtud, a propuesta de las Consejerías de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de 26 de noviembre de 1985, dispongo:

Artículo 1.

1. A los efectos de lo dispuesto en el Decreto de 11 de marzo de 1949, y para acreditar la constitución del depósito a que el mismo se refiere, se crea un resguardo de depósito al portador que llevará la denominación de «Papel de Fianza», que será emitido por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente a través de su Dirección General de Arquitectura y Vivienda, cuya falsificación o venta clandestina se perseguirá conforme a la vigente legislación penal y procesal en materia de contrabando y defraudación, imprimiéndose con sus correspondientes características de entorno regional, para diferenciarlo de otras Comunidades Autónomas.

2. Cada efecto representará el valor de 50.000, 25.000, 10.000, 5.000, 1.000, 500, 100, 50 pesetas, según se trate de la clase Especial, A, B, C, D, E, F y G, respectivamente, y llevarán numeración correlativa e Independiente en cada una de ellas.

Artículo 2.

Toda fianza exigida en los arrendamientos de viviendas y locales de negocio, así como de los suministros, servicios complementarios y arrendamientos de contadores, aparatos, maquinaria o mobiliario que se concierten en el ámbito territorial de esta Comunidad Autónoma en los casos y cuantías ahora modificadas, que regula el Decreto de 11 de marzo de 1949, deberá constituirse por su total importe en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente bajo la forma de depósito sin Interés, que quedará representado por el resguardo denominado «Papel de Fianzas», salvo en los casos en que se adopte el régimen fijado en el artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 3.

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente designará las Entidades Recaudadoras donde deberá verificarse la adquisición del «Papel de Fianzas» y de su canje por el metálico correspondiente cuando haya dejado de surtir sus efectos y se extinga el contrato, debiendo comunicar mensualmente a la Inspección Regional la relación de devoluciones realizadas para que pueda ser comprobada la legitimidad de la devolución.

Las Entidades Recaudatorias realizarán una liquidación trimestral, que enviarán a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, ingresando las cantidades que correspondan en la cuenta que designe la Consejería de Economía y Hacienda a propuesta de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

Artículo 4.

1. En los casos de empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas u otros análogos, cualquiera que sea el lugar donde esté la sede social o residencia del propietario, si es particular, podrá sustituirse la adquisición del «Papel de Fianza» por la imposición directa a disposición de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente en la cuenta que se designe al efecto, del 9 por 100 del volumen total de las fianzas que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

2. Podrán también acogerse a este régimen concertado los propietarios de fincas urbanas cuyas fianzas supongan un volumen superior a 500.000 pesetas, practicándose la cuantía de la imposición y reserva de la misma forma que en el párrafo anterior.

3. La empresa o propietario que desee acogerse a esta modalidad deberá solicitarlo de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, quien podrá conceder o denegar libremente la petición en atención a las condiciones especiales que concurran y garantías que se ofrezcan.

Artículo 5.

1. Las empresas y propietarios acogidos al Régimen de Concierto deberán formular, en el mes de enero de cada año, ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo acompañando relaciones nominales de unas y otras.

Si el saldo representa un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas, se realizará el Ingreso del 90 por 100 correspondiente en la cuenta que resulte.

2. Las empresas o propietarios sometidos al Régimen de Concierto no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho, hasta que se realice la liquidación anual.

3. En los casos de falta de presentación de la declaración anual dentro del plazo establecido en el número 1 del presente artículo, se exigirá un recargo en metálico del interés legal fijado en cada momento por el Banco de España.

Artículo 6.

1. La Consejería de Economía y Hacienda practicará la liquidación de los saldos de las cuentas de fianzas, incorporando a los presupuestos de la Consejería de Obras Públicas,

§ 17 Constitución de las fianzas de arrendamientos y suministros

Urbanismo y Medio Ambiente el 70 por 100 de los mismos para atender a programas especiales de vivienda, en concepto de anticipos. El 30 por 100 restante quedará para atender a las devoluciones de fianzas y saldos negativos de los conciertos.

2. Los gastos y comisiones que se liquiden por las Entidades Recaudadoras correrán a cargo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y se reflejarán en una subcuenta especial de gastos de administración.

Artículo 7.

Dependiendo de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente existirá una Inspección de Fianzas que estará sometida a la supervisión de la Dirección General de Inspección Tributaria de la Consejería de Economía y Hacienda.

Artículo 8.

1. La Inspección del cumplimiento de las disposiciones, contenidas en los artículos precedentes, se realizará por los Inspectores que la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente designe en su día.

2. El nombramiento del Inspector General habrá de hacerse mediante concurso convocado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y será retribuido con cargo al 30 por 100 señalado en el artículo 6.º-1, y los Inspectores Locales lo serán por el Inspector General.

3. Los Inspectores, en el ejercicio de su función, tendrán la consideración de funcionarios públicos.

Artículo 9.

1. Los Inspectores de fianzas en el cumplimiento de sus funciones procederán a levantar las actas que corresponda y que remitirán a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, órgano competente para tramitación y resolución de los expedientes.

2. En los casos de negativa o resistencia a la inspección podrán imponerse multas, conforme al desarrollo posterior de este Decreto.

3. Los acuerdos de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrán recurrirse en alzada ante el Consejero, cuya resolución agota la vía administrativa.

Artículo 10.

El visitado que disienta del criterio de la Inspección o por cualquier otra causa, sin perjuicio de las manifestaciones que pudiera formular ante el Inspector actuante y que se hará constar en el texto del acta, podrá presentar escrito de alegaciones ante el Director General de Arquitectura y Vivienda en el plazo de 10 días a contar desde la fecha de la visita. Contra la resolución podrá recurrirse en alzada dentro de los 15 días siguientes al recibo de la notificación, ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, agotando así la vía administrativa.

Disposición adicional única.

Los Inspectores designados conforme al Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre «Papel de Fianza», para el territorio de la Comunidad Autónoma Extremeña, con anterioridad al Decreto 949/1984, de 28 de marzo, cesan en sus actividades como tales. Los Inspectores que en el futuro se nombren quedarán sometidos al régimen general de incompatibilidades de los funcionarios, y en especial, su función, será incompatible con el ejercicio o actividad, en la que intervengan directamente o mediante representación ante cualquier Entidad o Corporación de Derecho Público o Administración Pública, en todo lo referente a asuntos propios de Vivienda, Urbanismo, Patrimonio Arquitectónico o Control de la Calidad de la Edificación.

Disposición transitoria única.

Las empresas y particulares acogidos en la actualidad al Régimen de Concierto, de cuantía inferior a la establecida en el número 2 del artículo cuarto del presente Decreto, podrán optar, en el plazo de tres meses, entre continuar con el citado régimen o acogerse al Sistema General de Fianzas.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente adecuará, y en su caso establecerá, los Convenios con Entidades Recaudadoras y Empresas Editoras designadas a tal efecto.

Disposición final primera.

En todo lo que no se oponga al contenido del presente Decreto, continuará en vigor el Decreto de 11 de marzo de 1949 (citado), sobre «Papel de Fianzas».

Disposición final segunda.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación del presente Decreto, que entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 18

Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 30, de 13 de febrero de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2017-90285

La situación de crisis económica que en Extremadura aún experimentan determinados niveles de renta medios y bajos sigue dificultando su acceso, en alquiler, a una vivienda digna.

Los precios que rigen en el mercado de alquiler de vivienda unido a la moderación salarial ha propiciado que determinados colectivos busquen soluciones habitacionales alternativas, que en no pocas ocasiones se traduce en el regreso al hogar de sus progenitores. Lamentablemente, las situaciones de extrema precariedad acaban desembocando en el impago de la renta de alquiler y ulterior desahucio; siendo urgente, en cualquier caso, una respuesta ágil y efectiva de los poderes públicos.

Pese a que en los últimos años se ha registrado un significativo aumento de los desahucios, paradójicamente el número de viviendas deshabitadas en Extremadura no ha dejado de crecer. Según datos del INE (Instituto Nacional de Estadística), mientras que en 1991 se registraron 69.247 viviendas vacías, en 2011 ascendieron a 105.175 unidades; lo que representó un incremento del 50 %.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de las competencias que ha asumido en materia de vivienda, considera imprescindible proceder a la creación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, con el objetivo de captar viviendas desocupadas y proceder a su puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible. La finalidad no es otra que procurar que la propiedad de la vivienda, cuando esta se halle deshabitada, pueda cumplir su función social, posibilitando que los niveles de renta más necesitados de protección puedan acceder a una vivienda digna.

La implantación de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura permitirá, de manera colateral, intervenir en el mercado de arrendamiento de vivienda con la finalidad de incrementar los estándares de calidad de las viviendas en alquiler y mejorar las condiciones de los arrendamientos.

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura se divide en dos bolsas, la Bolsa Pública de Viviendas, que comprenderá principalmente viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, y la Bolsa Privada de Viviendas, que estará constituida por aquellas viviendas que sin previa cesión de su uso a la Junta de Extremadura, son voluntariamente incorporadas a la bolsa por sus legítimos propietarios con el fin de que los arrendatarios puedan obtener subvenciones públicas destinadas a financiar el precio del alquiler.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de «Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional».

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en medidas de intermediación bancaria, programas y prestaciones en materia de vivienda, con especial dedicación al cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna y políticas de consumo, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 7 de febrero de 2017,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto la creación y establecimiento del régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.

2. La Bolsa de Viviendas objeto del presente decreto persigue la captación de viviendas deshabitadas y su inmediata puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible, con el fin de que la propiedad sobre tales viviendas pueda cumplir su función social.

3. La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura está destinada a personas, familias y unidades de convivencia cuyo nivel de renta no les permite hacer frente al precio que rige en el mercado del arrendamiento de vivienda.

Artículo 2. *Conceptos.*

A los efectos del presente decreto tendrá la consideración de:

a) Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como la pareja de hecho constituida de acuerdo con el artículo 82 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y los hijos de estas últimas, siempre que reúnan las condiciones exigidas respecto de los hijos integrados en la unidad familiar, por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Unidad de convivencia, la unión estable de personas que tienen vocación de residencia habitual en la vivienda arrendada, cualquiera que sea el vínculo que les une.

c) Arrendatario, la persona física, familia o unidad de convivencia que pretende acceder a una vivienda de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, en virtud de un contrato de arrendamiento.

d) Ingresos familiares ponderados, los así calculados de conformidad con el Plan autonómico de vivienda que se halle vigente al tiempo de la firma del contrato de arrendamiento. A tales efectos se tomarán en consideración las bases imponibles general y de ahorro de todas las personas que integran la unidad familiar o de convivencia.

En todo caso para el cálculo de los ingresos familiares ponderados, y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas se tomará en consideración a los menores de edad que, conforme al ordenamiento jurídico, residirán en la vivienda arrendada.

e) Zonas A, B y C, las así consideradas a efectos de cálculo de los ingresos familiares ponderados y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas, en el Plan autonómico de vivienda vigente al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Artículo 3. *Contenido de la Bolsa de Viviendas.*

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura se encuentra formada por:

a) La Bolsa Pública de Viviendas, que comprenderá aquellas viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, con el fin de que ésta pueda proceder a su ulterior arrendamiento a personas físicas y unidades de familiares o de convivencia que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

Asimismo, mediante resolución del Consejero competente en materia de vivienda podrán integrarse en la Bolsa Pública de Viviendas aquellas viviendas que no habiendo sido promovidas por la Junta de Extremadura, son adquiridas por ésta para destinarlas a atender las mismas necesidades de vivienda.

b) La Bolsa Privada de Viviendas, que estará constituida por aquellas viviendas directamente arrendadas por sus propietarios, previa incorporación de las mismas a la Bolsa Privada como requisito necesario para que el arrendatario pueda ser beneficiario de las ayudas públicas destinadas a financiar el precio del alquiler.

CAPÍTULO II

Bolsa pública de viviendas

Artículo 4. *Requisitos de acceso a las viviendas de la Bolsa Pública.*

Podrán acceder a las viviendas incluidas en la Bolsa Pública de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura las personas físicas, las familias y las unidades de convivencia que a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento reúnan los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Tener nacionalidad española, suiza, o de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal y permanente en España.

b) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50 %, del pleno dominio sobre alguna vivienda.

c) Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Los ingresos se calcularán de conformidad con el Plan autonómico de vivienda que se halle vigente al tiempo de la firma del contrato de arrendamiento.

No obstante lo anterior, concurriendo situaciones acreditadas de urgente y extrema necesidad, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previo informe social de la unidad administrativa competente en materia de adjudicación de viviendas, podrá eximir el cumplimiento del referido requisito de ingresos mínimos.

Artículo 5. *Solicitud de viviendas de la Bolsa Pública.*

1. Los interesados en acceder al arrendamiento de una vivienda de la Bolsa Pública deberán presentar la solicitud dirigiéndola al órgano directivo con competencia en materia de vivienda, según el modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura, y acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de los arrendatarios.

b) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

c) Certificado de Renta expedido por la Agencia Tributaria, correspondiente a los arrendatarios y referido al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la

presentación de la solicitud y, en su caso, certificado que acredite no estar obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y una declaración responsable acerca de los ingresos obtenidos en aquel período.

d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuyo pleno dominio ostenten los arrendatarios.

e) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio del arrendatario.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los interesados podrán prescindir de la aportación de los documentos referidos en las letras a), c) y d) si autorizan expresamente al órgano directivo con competencia en materia de vivienda, mediante la firma y presentación del modelo normalizado disponible a estos efectos, a recabar los certificados del Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria, así como de la Administración Tributaria, y a recabar de oficio los datos de la identidad que obtenga a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

Tratándose de los documentos referidos en las letras b) y e), si estuvieran ya en poder de la Administración actuante, el solicitante podrá prescindir de su aportación haciendo constar en el modelo normalizado de solicitud la fecha y el órgano o dependencia en que fueron presentados. Esta salvedad no será de aplicación si hubieren transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento en que los documentos fueron presentados.

De igual manera, no será necesaria la aportación del documento referido en la letra b) del apartado anterior en el caso de que la Plataforma de Intermediación de la Administración General de Estado permitiera el acceso a datos de filiación y relaciones paterno filiales y el interesado autorizara expresamente al órgano directivo competente en materia de vivienda para recabar tales datos.

3. La solicitud de vivienda de la Bolsa Pública deberá identificar plenamente la vivienda demandada, que habrá de hallarse disponible a la fecha de su presentación, pudiendo solicitarse más de una, en cuyo caso deberá señalarse el orden de preferencia. No podrán formularse solicitudes genéricas, ni referidas a viviendas que se incorporen a la bolsa o que queden vacantes con posterioridad a la propia solicitud. En ningún caso se formarán listas de espera a tales efectos. Las solicitudes se atenderán según estricto orden de entrada en el Registro Único de la Junta de Extremadura.

4. En el caso de que la solicitud no reúna todos los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si no lo hiciera así se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa.

Artículo 6. *Publicidad de las viviendas de la Bolsa Pública.*

El órgano directivo con competencia en materia de vivienda publicará en su página web oficial, o en la página web que a tal efecto se indique en la misma, la información establecida en el artículo 29 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, de las viviendas integrantes de la Bolsa Pública, con expresa referencia a su disponibilidad.

Artículo 7. *Precio y duración del arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública.*

1. El precio anual, del arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública, será equivalente al 15 % de los ingresos familiares ponderados del arrendatario, sin que en ningún caso, una vez prorrateado en meses, pueda ser inferior a 125 euros/mes ni exceder de 250 euros/mes. Dicho precio se calculará con referencia a los ingresos acreditados a la fecha de presentación de la solicitud.

2. Tratándose de viviendas cedidas a la Junta de Extremadura por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) o entidades financieras, la vigencia del contrato de arrendamiento se extenderá hasta la fecha de

finalización de aquella cesión del uso, sin perjuicio de la prórroga que sea aplicable de acuerdo con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 3 años, si se tratara de viviendas que sean propiedad de la Junta de Extremadura que se hubieren incorporado a la Bolsa Pública mediante resolución del Consejero competente en materia de vivienda. El contrato será prorrogable por períodos de 2 años previo acuerdo de las partes, y siempre que el inquilino acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 4, debiendo para ello presentar los documentos relacionados en el artículo 5.

Artículo 8. *Competencia y resolución procedimiento administrativo de acceso a las viviendas de la Bolsa Pública.*

1. La competencia para resolver el procedimiento administrativo de acceso a las viviendas de la Bolsa Pública corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda.

2. El plazo para dictar la resolución y notificarla será de 6 meses y se computará desde el día siguiente a aquel en el que se hubiere presentado en el registro del órgano competente la solicitud de acceso a viviendas de la Bolsa Pública. Transcurrido dicho plazo se podrá entender estimada la solicitud por silencio administrativo.

CAPÍTULO III

Bolsa privada de viviendas

Artículo 9. *Requisitos de las viviendas.*

La Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura estará integrada por viviendas que cumplan los requisitos mínimos que seguidamente se relacionan:

- a) Hallarse ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) Que la vivienda cumple las condiciones legalmente exigidas para ser alquilada.
- c) No encontrarse arrendadas ni ocupadas.
- d) No haber causado baja en la Bolsa Privada de Viviendas por incumplimiento del deber de comunicación regulado en la letra d) del artículo 15.
- e) Que no se haya mediado resolución del órgano competente en materia de vivienda declarando que existe exceso de viviendas de la Bolsa Privada en la localidad donde radique la vivienda, con el fin de lograr la equitativa distribución territorial de los recursos.

Artículo 10. *Solicitud de incorporación de las viviendas a la Bolsa Privada.*

1. Los interesados en incorporar su vivienda a la Bolsa Privada presentarán su solicitud de incorporación a la misma dirigiéndola al órgano directivo competente en materia de vivienda, y empleando para ello el modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura, el cual recogerá una declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos en las letras b) del artículo 9.

La solicitud de incorporación de la vivienda a la Bolsa Privada se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar la titularidad de la vivienda, salvo autorización expresa al órgano directivo con competencia en materia de vivienda para recabar dicho certificado.
- b) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento del municipio donde radique la vivienda, que acredite que nadie esta empadronado en la vivienda.

2. La mera presentación de la solicitud implica la autorización al órgano directivo competente en materia de vivienda para que directa o indirectamente pueda proceder a la realización de las actuaciones de comprobación que sean necesarias para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 9, y en especial de los exigidos en su letra b).

Artículo 11. *Competencia y resolución del procedimiento de incorporación de vivienda a la Bolsa Privada.*

1. La competencia para resolver el procedimiento administrativo de incorporación de viviendas a la Bolsa Privada corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda.

2. El plazo para dictar la resolución y notificarla será de 6 meses y se computará desde el día siguiente a aquel en que se hubiere presentado en el registro del órgano competente la solicitud. Transcurrido dicho plazo se podrá entender estimada la solicitud por silencio administrativo.

3. La resolución desestimatoria, en su caso, deberá ir precedida de un informe que acredite que la vivienda no reúne los requisitos exigidos en el artículo 9, el cual deberá ser notificado al interesado, que dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para formular alegaciones y presentar cuantos documentos y elementos de juicio considere procedentes.

Artículo 12. *Publicidad y fomento la Bolsa Privada.*

El órgano directivo con competencia en materia de vivienda:

a) Impulsará la captación de viviendas susceptibles de ser incorporadas a la Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura; pudiendo formalizar convenios de colaboración con colegios profesionales y agentes intermediadores en el mercado del alquiler.

b) Realizará actuaciones tendentes a facilitar el arrendamiento de las viviendas por personas físicas y unidades familiares o de convivencia que puedan ser beneficiarias de las subvenciones al alquiler referidas en el artículo 14.

c) Publicará en su página web la información actualizada de las viviendas integrantes de la Bolsa Privada, con expresa referencia a su disponibilidad.

Artículo 13. *Contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.*

1. El contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada será formalizado directamente entre propietario y el arrendatario.

2. La renta máxima de alquiler, impuestos no incluidos, no podrá superar 4,2 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en Zona A, y 3 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en las Zonas B y C; sin que en ningún caso el precio del arrendamiento de la vivienda pueda exceder de 350 euros mensuales en zona A, ni de 250 euros mensuales en zonas B y C.

Artículo 14. *Efectos del arrendamiento de viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.*

1. Los arrendatarios de las viviendas incluidas en la Bolsa Privada podrán acceder a las subvenciones previstas en las correspondientes bases reguladoras, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

2. La base reguladora de tales subvenciones exigirá en todo caso que las partes del contrato de arrendamiento hayan pactado descontar del precio de arrendamiento el importe de la subvención, así como la correlativa cesión del derecho a su cobro al arrendador.

Artículo 15. *Baja en la Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.*

La baja en la Bolsa Privada de Viviendas podrá producirse por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La mera presentación de solicitud de baja formulada por el propietario. En caso de que afectare a un arrendatario que fuera beneficiario de la subvención al alquiler referida en el artículo 14, la baja surtirá efectos una vez agotada la subvención reconocida.

b) El arrendamiento de la vivienda sin cumplir a las condiciones exigidas en el presente decreto.

c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos mínimos exigidos a las viviendas de la Bolsa Privada en el artículo 9.

d) No comunicar al órgano directivo con competencia en materia de vivienda el arrendamiento u ocupación de la vivienda en el plazo de 15 días hábiles desde que tuvieren lugar.

Disposición final primera. *Autorización.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 19

Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 116, de 3 de octubre de 2006
Última modificación: 18 de junio de 2009
Referencia: DOE-e-2006-90259

La Constitución que nos dimos los españoles en 1978, configura la vivienda como un derecho de todos los españoles, pero este derecho no lo es a cualquier vivienda, sino a «una vivienda digna y adecuada», y establece la obligación de los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para la efectividad de este Derecho.

La Junta de Extremadura, desde hace años, viene realizando, y sigue realizando, ingentes esfuerzos en orden a conseguir que todos los extremeños dispongan de una vivienda digna a través de los distintos planes de vivienda; es ahora el momento de asegurar que los titulares de las viviendas que entran en el mercado gocen de las garantías del derecho constitucionalmente protegido.

En este momento unas necesidades mínimas de calidad y garantía imponen la necesidad de hacer llegar a los usuarios de las viviendas un adecuado nivel de información que permita su utilización en las mejores condiciones y sirva de soporte a las labores necesarias de conservación, mantenimiento y reparación.

En este sentido la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece en su artículo 7 el LIBRO DEL EDIFICIO, y la obligación de entregarlo a los usuarios finales. Esta obligación tiene su reflejo en la Ley de la Comunidad Autónoma, Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, que en el artículo 36, del Capítulo IV del Título V, hace referencia al Libro del Edificio y remite su regulación a norma con rango reglamentario, método por el que se procede a la concreción de este eficaz instrumento en defensa de consumidores y usuarios a través del presente texto.

El Libro del Edificio ha sido objeto de un proceso de elaboración que lo ha concebido y creado como un documento completo y sencillo en el que se recoge la información precisa para permitir conocer en todo momento las características físicas, técnicas del edificio y su régimen jurídico y en el que se ha contado con el trámite de información pública necesario para conocer las consideraciones de todos los sectores sociales afectados por el contenido de esta norma.

La finalidad del Libro del Edificio es fundamentalmente doble, por un lado, conservar y aumentar la vida útil del edificio, mediante las instrucciones de uso y mantenimiento que el mismo incorpora y, por otro lado, servir como instrumento jurídico de primer grado para hacer valer los derechos de los usuarios finales, al recoger las distintas obligaciones que

pesan sobre los distintos agentes del procedimiento edificatorio, siendo de gran trascendencia en orden a conocer la génesis del edificio y del procedimiento constructivo.

Se regula en el presente Decreto el contenido preciso de la documentación, responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación a la hora de su elaboración y por último el procedimiento necesario para la gestión y utilización del mismo.

De este modo se facilita el procedimiento para su formación y se garantizan unas condiciones adecuadas, en cuanto a su contenido, para los futuros usuarios de las viviendas.

En su virtud, a iniciativa del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 19 de septiembre de 2006,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto establecer el instrumento jurídico adecuado que permita conservar y aumentar la vida útil de los edificios destinados a viviendas, así como salvaguardar los derechos de los usuarios finales regulando las obligaciones de los agentes afectados por el procedimiento edificatorio.

Artículo 2. *Ámbito y marco legal de referencia.*

1. El ámbito de aplicación será, según establece la Ley 3/2001, de 26 de abril, para todo edificio de uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo, de titularidad pública o privada, de nueva planta u obtenidos en un proceso de rehabilitación integral, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cualquiera que sea su tipología edificatoria, forma de uso y régimen de propiedad o tenencia.

2. En cuanto a las definiciones de conceptos, clasificación, tipología del ámbito de este Decreto, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 26 de abril.

Artículo 3. *El Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio es el conjunto de documentación gráfica y escrita que constituyen el archivo y registro del historial de incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del mismo y que permite poner a disposición del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios, los datos e instrucciones necesarias para su utilización adecuada, para poder llevar a cabo el mantenimiento y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores y para acreditar el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios a fin de facilitar, en su caso, el esclarecimiento de responsabilidades o la concesión de ayudas públicas.

El libro del edificio estará formado para el conjunto del edificio y/o para la vivienda:

- Por la documentación de la obra ejecutada,
- por la documentación del periodo de uso y mantenimiento del edificio.

Las características, alcance, contenido y estructuración figuran en los anexos de este Decreto.

CAPÍTULO II

Obligaciones de los agentes de la edificación

Artículo 4. *Contenido mínimo.*

Las obligaciones que se establecen en este capítulo tienen carácter de mínimo y se entenderán sin perjuicio de las fijadas en otras disposiciones que resulten de aplicación y de las derivadas de estipulaciones contractuales.

Artículo 5. Obligaciones del promotor.

1. El promotor deberá entregar la documentación que se determina en el presente Decreto y anexos al adquirente de la vivienda unifamiliar, de la unidad de ocupación dentro de un edificio de viviendas y a la comunidad de propietarios cuando se trate de edificar con elementos comunes.

Le corresponde al promotor en lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio lo siguiente:

a) Formalizar el Libro del Edificio recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes en relación con las obligaciones dimanantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y del presente Decreto.

b) Promover las condiciones y facilitar la documentación necesaria para que los agentes por él contratados puedan cumplir con sus obligaciones respecto del Libro del Edificio.

c) La recogida, archivo y custodia hasta la inclusión en el Libro del Edificio de los datos de los agentes y certificados de garantía.

d) Cumplimentar las fichas contenidas en el Anexo III propias de su actividad.

En promociones de viviendas para su 2.^a transmisión o arrendamiento, el titular que trasmite o arrienda deberá entregar a cada cesionario o arrendatario la lista de elementos de la edificación cuyo mantenimiento corre a cargo del arrendatario, el nombre y dirección del administrador de la comunidad de propietarios, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, en su caso, el reglamento de régimen interno de la comunidad, la cédula de habitabilidad, la calificación definitiva en su caso, boletín de la instalación de agua potable, boletín de la instalación de energía eléctrica, certificados de la instalación de gas en su caso, autorización para la puesta en funcionamiento de las instalaciones térmicas, si existe, del edificio y relación de compañías suministradoras de servicios, en el supuesto que la contratación de suministros y servicios corresponda al arrendatario, las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación según Anexo y copia de la documentación técnica a que se refiere el Anexo.

2. En el caso de régimen de propiedad horizontal en el que se disponen elementos comunes, si en el momento de la entrega del libro del edificio no se encuentra constituida la comunidad de propietarios, dicha entrega se hará a cualquiera de los adquirentes de viviendas pertenecientes al edificio que vaya a ocupar de inmediato su vivienda y en el supuesto de que una vez otorgada la licencia de ocupación, cédula de habitabilidad o la calificación definitiva no se hubiese vendido ninguna vivienda, al primer adquirente. En ambos casos el receptor de la documentación referida deberá suscribir el compromiso de poner la misma a disposición de los órganos rectores de la comunidad de propietarios cuando ésta se constituya.

3. La entrega del Libro del Edificio deberá llevarse a cabo, como máximo, a la entrega de llaves y antes de la ocupación o toma de posesión de las viviendas y del edificio.

4. Los actos de entrega de la documentación a que se refieren los apartados anteriores se deberán formalizar en las correspondientes actas suscritas por las partes, conforme a los modelos establecidos en el Anexo III.

Artículo 6. Obligaciones del constructor.

El constructor deberá facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, en los siguientes términos:

– La recogida, el archivo y la custodia para su entrega al promotor, hasta la inclusión en el Libro del Edificio, de la documentación relativa a las garantías generales y específicas recogidas en el Anexo I, correspondiente a los suministradores de productos, servicios y fabricantes.

– El constructor está obligado a reclamar esta documentación a todas las empresas contratadas por él, no pudiendo alegar la omisión de aquellas.

Artículo 7. *Obligaciones del director de obra.*

Elaborar y suscribir la documentación técnica de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos, según figura en el Anexo I de este Decreto.

Artículo 8. *Obligaciones del director de la ejecución de la obra.*

Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Artículo 9. *Obligaciones de los suministradores de los productos.*

Los suministradores de productos para la ejecución deberán facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 10. *Obligaciones de los propietarias y usuarios.*

1. Los propietarios deberán conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar, actualizar y transmitir el Libro del Edificio.

2. Los usuarios deberán, sean o no propietarios, realizar el uso adecuado de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación del periodo de uso, mantenimiento y conservación.

3. Los usuarios, sean o no propietarios, vendrán obligados a recibir, actualizar y conservar la documentación que se les entregue.

4. El propietario, o los propietarios o el presidente de la comunidad de propietarios, en su caso, o propietario de la unidad de vivienda, estarán obligados:

a) Completar y actualizar la documentación recibida del promotor, incorporando la documentación del periodo de uso y conservación del edificio, cumplimentada según lo establecido en el Anexo I.

b) Tener a su cargo y anotar en el registro de incidencias, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se realicen mediante el Registro de incidencias, según lo establecido en el Anexo I y el archivo documental y anotar en el registro de operaciones de mantenimiento las tareas de mantenimiento que se vayan llevando a cabo.

c) Tener siempre el Libro del Edificio a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo y de las Administraciones Públicas o autoridades competentes.

d) Transmitir al comprador, en caso de venta del edificio o unidad de ocupación, el Libro del Edificio, según el alcance y contenido de este Decreto. Debiendo formalizar el acto de la entrega en el contrato, y en el acta suscrita por las partes conforme al modelo del Anexo III.

5. A efecto de las obligaciones reseñadas en los apartados anteriores tanto las inscripciones en el registro de incidencias y operaciones de mantenimiento como la inclusión en el archivo documental, a los que se refiere el Anexo, deberán hacerse en el plazo máximo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

6. Los propietarios de las edificaciones estarán obligados a llevar a cabo las inspecciones técnicas que obligatoriamente se determinen por las Administraciones Públicas competentes, así como a realizar las obras que se deriven de las mismas, según las normas que rijan en cada momento. Dicha obligatoriedad o adaptación se recogerá en el Registro de incidencias del Libro del Edificio; así como en las instrucciones de mantenimiento que en su caso fueran necesarias.

CAPÍTULO III

Las garantías y protección de la edificación

Artículo 11. *Contenido de la documentación técnica de la obra ejecutada.*

En el momento de la recepción de las obras el Director de la misma facilitará al Promotor la siguiente documentación:

1. El Proyecto Final, según los términos del artículo 3.11 de la Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda, visado.

2. Las instrucciones de uso y de mantenimiento, generales y particulares, así como las instrucciones para las actuaciones de prevención de riesgo y seguridad, tanto del edificio como de cada unidad de ocupación, debidamente visadas por el Colegio Oficial correspondiente.

3. De forma separada se deberá recoger en planos las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengán expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

4. El Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, al menos por duplicado.

Artículo 12. *Medidas de control y seguimiento administrativo.*

1. La Junta de Extremadura, a través de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (AEVUT) realizará el correspondiente seguimiento administrativo del desarrollo del presente Decreto.

2. En viviendas promovidas por las Administraciones Públicas, un ejemplar del Libro del Edificio quedará depositado en el organismo competente de la Administración Promotora.

3. Para la obtención de la Calificación Definitiva de VPO, será imprescindible adjuntar con la solicitud, ante el órgano competente de la AEVUT, un ejemplar del Volumen I «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.

4. Para el visado de los contratos de protección oficial, por el Órgano de la AEVUT que tenga dicha competencia, será preceptivo que en los mismos figure, en el caso de viviendas vendidas o arrendadas con posterioridad a la ocupación o entrega al uso del edificio, original o fotocopia compulsada del acta de entrega del Libro del Edificio al comprador o arrendatario.

5. Para la obtención de licencias de primera ocupación o cédula de habitabilidad ante el órgano competente, será preceptivo que el promotor acompañe a la solicitud correspondiente un ejemplar del Volumen I «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, y copia autenticada del acta de entrega del Libro del Edificio al presidente o representante de la comunidad si ésta se hubiese constituido, o, en caso contrario, y no existir aún algún adquirente de unidad de ocupación, declaración jurada asegurando este extremo.

6. Para la concesión de la renovación de la cédula de habitabilidad será imprescindible adjuntar con la solicitud, ante el órgano competente una copia autenticada del Volumen II «Documentación del Periodo de Uso y Mantenimiento del Edificio o Unidad de Ocupación» del Libro del Edificio que quedará archivada junto al expediente administrativo.

7. Para la obtención de licencia de actividad de una unidad de ocupación del edificio distinta al uso de vivienda ante el órgano competente, será preceptivo que el promotor acompañe a la solicitud correspondiente un ejemplar de «Documentación de la unidad de ocupación ejecutada» del Volumen I «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio que quedará archivado junto con el expediente administrativo y original o copia compulsada del acta de entrega del Libro del Edificio al titular de la actividad.

Artículo 13. Medidas de fomento.

Al objeto de facilitar la mejor aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a la formalización del Libro del Edificio, la AEVUT pondrá a disposición guías y programas informáticos.

Así mismo, se establecerán medidas de fomento que propicien la implantación del Libro del Edificio Simplificado en el parque de viviendas ya existentes mediante la implementación de campañas oportunas.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

Será preceptivo el cumplimiento de las prescripciones de este Decreto en todos los edificios de viviendas que obtengan el Certificado Final de Obra a partir de su entrada en vigor, salvo aquellos edificios que excepcionalmente no estuviesen afectados por la Ley de Ordenación de la Edificación. En todo caso, se reglamentará convenientemente un libro del edificio simplificado para atender al parque de viviendas preexistente a la entrada en vigor de la normativa y legislación vigentes que recoge el concepto de Libro del Edificio.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO I**Características físicas del libro del edificio**

Físicamente el Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos a un soporte, unidos por un encarpetado que permita su archivo a la vez que su protección.

1. Los documentos y soportes serán en formato UNE DIN A4 (210 x 297 mm) en posición vertical.

El encarpetado será en la misma posición pudiendo tener una dimensión no mayor de +10 mm en cada uno de los tres lados. El encarpetado permitirá la ampliación o incorporación de nuevos documentos y se anclará como mínimo en dos puntos. Se permitirá el marcado o etiquetado en el canto para realizar la lectura en posición vertical.

2. Presentación de la información.

Se dispondrá según el orden fijado en este Anexo y se dispondrá al inicio del libro el índice de documentos. El libro estará paginado con numeración arábica.

3. Ordenación y disposición del contenido.

La información se dispondrá en volúmenes que faciliten su consulta y clasificación y ordenados según el índice. El Libro del Edificio se compondrá de tantos volúmenes diferentes como sea necesario y como mínimo de dos:

Volumen I. Documentación de la obra ejecutada del conjunto del edificio o de la unidad de ocupación ejecutada.

Volumen II. Documentación del periodo de uso y mantenimiento del edificio o unidad de ocupación.

Volumen I. Documentación de la obra ejecutada del conjunto del edificio

Para vivienda unifamiliar o elementos comunes del edificio.

1. Datos iniciales.

En este apartado se reflejarán, a modo de resumen, los datos más relevantes del edificio hasta la entrega al uso del mismo. Debiendo comprender los datos relativos a:

- situación,
- licencias de construcción, de primera ocupación y cédula de habitabilidad,
- garantías,

- régimen jurídico,
- reportaje fotográfico,
- plano de situación,
- registro de los propietarios y
- aquellos otros que el promotor considere conveniente.

Dichos datos se cumplimentaran conforme al modelo n.º 1 (M1), que figura en el Anexo III.

2. Relación identificativa de agentes intervinientes.

Recogerá la relación detallada de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación en la promoción, proyecto, dirección, control, suministros y ejecución de las obras, con los datos que permitan su localización e identificación. Para lo que se cumplimentarán los modelos numerados del 2 al 10 que figuran en el Anexo III, relativos a los siguientes agentes:

- Personas físicas o jurídicas que han actuado como promotores, bajo la forma de promotor, gestor de cooperativa o de la comunidad de propietarios u otra figura análoga (M2).
- Autor/es del proyecto de ejecución y de las modificaciones aprobadas, en su caso, debidamente aprobadas. Así como de los proyectos parciales coordinados por ellos (M3).
- Empresas constructoras (M4).
- Director/es de las obras (M5).
- Director/es de la ejecución de las obras (M6).
- Entidades de control de calidad, que en su caso, hayan intervenido en la verificación de la calidad del proyecto y técnicos, consultorías y asistencias técnicas que hayan intervenido en el cálculo de la cimentación, estructuras e instalaciones o en la redacción de estudios geotécnicos o de otro tipo, suscribiendo con su firma los documentos correspondientes. Excepto aquellos que coincidan con los autores del proyecto (M7)
- Entidades y laboratorios de control de calidad (M8).
- Suministradores de productos de solerías, alicatados, chapados, carpinterías, mecanismos y aparatos eléctricos, aparatos sanitarios y griferías y máquinas, equipos y aparatos instalados. Indicándose la procedencia u origen del producto, marca comercial y modelo tipo (M9).
- Subcontratistas e instaladores (M10).

3. Documentos sobre el régimen jurídico.

Este apartado comprenderá:

- 3.1 Copia de la escritura de división horizontal y declaración de obra nueva.
- 3.2 Modelo de estatuto de la comunidad de propietarios.
- 3.3 Modelo de reglamento de funcionamiento de régimen interno.

En los casos que proceda.

4. Licencias, certificados y autorizaciones.

Se incluirán, originales o copias autorizadas de los siguientes documentos:

- 4.1 Licencia Urbanística.
- 4.2 Certificado final de obras suscrito por el Director de las Obras y el Director de Ejecución de las obras.
- 4.3 Acta de recepción, conforme a la Ley 3/2001, de 26 de abril.
- 4.4 Licencia de primera ocupación, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril.
- 4.5 Cédula de Habitabilidad, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril, y normativa que la desarrolla.
- 4.6 Cédula de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial.
- 4.7 Boletín de la instalación de agua potable, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.
- 4.8 Boletín de la instalación de energía eléctrica, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

4.9 Certificados de instalación de gas, cuando el edificio esté dotado de instalación de gas, certificados de la instalación firmados y sellados por instalador autorizado y por técnico de la empresa suministradora.

4.10 Autorización para la puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio, cuando la potencia térmica sea superior a 5 kW, se incluirá la autorización de funcionamiento de la instalación expedida por la Consejería competente en materia de industria. En el caso de instalaciones de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, acumuladores y termos eléctricos, será preceptiva la documentación cuando la potencia de cada uno de ellos sea mayor a 70 kW.

4.11 Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía.

4.12 Cuando el edificio esté dotado de instalación contra incendios, se incluirá copia del certificado de la empresa instaladora autorizada, firmado por el técnico titulado competente en su plantilla, sellado por la Consejería competente en materia de industria y contrato de mantenimiento si existe.

4.13 Autorización de puesta en funcionamiento de la instalación del ascensor y se incorporará copia del contrato de mantenimiento de conservación.

4.14 Boletín y certificado de la instalación de telecomunicaciones, si existe.

4.15 Copia de la autorización de vertidos de aguas residuales y pluviales en el caso que sea necesaria.

5. Garantías y seguros.

Se incluirá la documentación sobre garantías y seguros generales del edificio o de partes o elementos comunes del mismo que vengan obligados por las disposiciones legales vigentes o por las estipulaciones contractuales, figurando al menos periodo de validez y cobertura y/o franquicia.

Comprenderá copia de:

– Póliza de seguro para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados por vicios y defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

– Póliza de seguro Contra incendios del edificio, vigente en el momento de la entrega, en el caso que se exija.

– Otras pólizas de seguro que, en su caso, se hubiesen contratado como garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos ocultos en la construcción.

En los casos anteriores habrá de presentarse, también justificante de estar pagada la prima en el momento de la recepción de la documentación.

– Garantías facilitadas, en su caso, por el constructor y por los fabricantes, suministradores o instaladores de los equipos, maquinas, aparatos e instalaciones de que estén dotados los espacios y elementos comunes del edificio. Así como de otros materiales, productos o sistemas utilizados en dichos elementos para los que, en su caso, se hubieran otorgado determinadas garantías temporales que estuviesen vigentes en el momento de la entrega al uso del edificio.

6. Relación de compañías suministradoras de servicios.

Comprenderá los datos de nombres y direcciones de las empresas o compañías suministradoras de agua, gas y energía eléctrica que permitan, a la comunidad de propietarios o a los propietarios de cada unidad de vivienda, establecer contacto con las mismas para la contratación de los servicios correspondientes. Dichos datos se cumplimentarán según modelo n.º 11 (M11) que figura en el Anexo III.

7. Documentación técnica de la obra ejecutada.

Contenido de la documentación.

A los efectos reseñados en los apartados anteriores, la documentación técnica de la obra ejecutada estará formada por:

– El Proyecto Final, según los términos del art. 3.11 de la Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda, visado.

– De forma separada, y para los elementos comunes del edificio, se deberá recoger en planos las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengan expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

– El Libro de Control de Calidad, según modelo que se establecerá por el órgano competente en la materia.

Documentación de la unidad ocupación ejecutada.

1. Licencias, certificados y autorizaciones.

Documentación de la unidad ocupación ejecutada. Se incluirán copias autorizadas de los siguientes documentos:

1.1 Licencia de primera ocupación, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril.

1.2 Cédula de Habitabilidad, individual o copia autenticada de la conjunta, según especifica la Ley 3/2001, de 26 de abril, y normativa que la desarrolla.

1.3 Cédula de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial.

1.4 Boletín de la instalación de agua potable, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

1.5 Boletín de la instalación de energía eléctrica, expedido por el instalador autorizado, visado por la Consejería competente en materia de Industria.

1.6 Certificados de instalación de gas, cuando el edificio esté dotado de instalación de gas, certificados de la instalación firmados y sellados por instalador autorizado y por técnico de la empresa suministradora.

1.7 Autorización para la puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio, cuando la potencia térmica sea superior a 5 kW, se incluirá la autorización de funcionamiento de la instalación expedida por la Consejería competente en materia de industria. En el caso de instalaciones de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, acumuladores y termos eléctricos, será preceptiva la documentación cuando la potencia de cada uno de ellos sea mayor a 70 kW.

1.8 Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía.

2. Garantías y seguros.

Se incluirá la documentación sobre garantías y seguros particulares de la unidad de ocupación que vengan obligados por las disposiciones legales vigentes o por las estipulaciones contractuales, así como las garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores de los equipos, máquinas, aparatos e instalaciones de que esté dotada la unidad de ocupación o de otros materiales, productos o sistemas utilizados en la misma para los que se hubiesen otorgado determinadas garantías temporales que estuviesen vigentes en el momento de la entrega al uso, especificándose al menos, el periodo de validez, la cobertura y/o franquicia.

3. Relación de compañías suministradoras de servicios.

Comprenderá los datos de nombres y direcciones de las empresas o compañías suministradoras de agua, gas y energía eléctrica que permitan, a los propietarios de cada unidad de ocupación, establecer contacto con las mismas para la contratación de los servicios correspondientes. Dichos datos se cumplimentarán según modelo n.º 11 (M11) que figura en el Anexo III.

4. Documentación técnica de la obra ejecutada de la unidad de ocupación.

Documentación de la unidad ocupación ejecutada. La documentación técnica de la obra realmente ejecutada correspondiente a cada unidad de ocupación estará formada por:

– Un conjunto de documentos y planos donde se recojan las previsiones, soluciones constructivas, medidas y dispositivos pertinentes para posibilitar la localización, control, regulación y registro de las redes e instalaciones y el acceso, en condiciones de seguridad, a los elementos constructivos e instalaciones que requieran revisiones y mantenimientos periódicos o que hayan de ser objeto de obras de reparación o conservación posteriores, que no vengan expresamente recogidos en el Proyecto de Ejecución o hayan sufrido modificaciones sobre las previsiones de aquél.

Volumen II. Documentación del periodo de uso y mantenimiento del edificio o unidad de ocupación

1. Instrucciones de uso y mantenimiento.

En este apartado se incluirán:

1.1 Instrucciones generales para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a vivienda. Según aparece en el Anexo II.

1.2 Instrucciones particulares para el uso y mantenimiento.

Servirán de complemento del manual general, por lo que deberá recoger las recomendaciones e instrucciones para el uso, mantenimiento y conservación de los elementos comunes a que se refiera cada promoción específica, que no estén contempladas en el manual general. Observándose para su redacción la estructura, sistematización y criterios establecidos en el manual general.

Comprenderá, como mínimo, los apartados que se relacionan a continuación, con el siguiente alcance y contenido.

1.2.1 Actuaciones para la ocupación del edificio y la vivienda. Se reflejarán los documentos a presentar y actuaciones a llevar a cabo por el representante de la comunidad para la contratación de los diferentes suministros y servicios de agua, gas y electricidad, según las exigencias concretas de las compañías suministradoras de la localidad donde esté ubicado el edificio.

1.2.2 Recomendaciones de uso. Se recogen las instrucciones para el uso y utilización de los espacios, elementos constructivos e instalaciones concretos y específicos de que esté dotado el edificio y que no se hayan tratado en el Manual General. A tal efecto se seguirá el orden adoptado en éste, orientándose las indicaciones correspondientes, en su caso, a salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y salud, a promover el ahorro de agua y energía y a propiciar la economía de mantenimiento.

Respecto a la estructura se especificaran, de forma clara, las sobrecargas consideradas y las limitaciones de uso derivadas de ellas.

Se prestará atención a las instrucciones sobre el uso y manejo adecuado de los aparatos y equipos, concretos de detección y extinción de incendios que, en su caso, se hayan dispuesto en el edificio.

1.2.3 Instrucciones de mantenimiento. Siguiendo el orden del Manual General, se deberán reflejar las instrucciones concretas y específicas para el mantenimiento y conservación de los elementos constructivos e instalaciones que han sido ejecutados y no se contemplan en el Manual General.

De otra parte, en relación con aquellas instalaciones que reglamentariamente estén sometidas, con carácter obligatorio a determinadas operaciones de mantenimiento, se analizarán las normas vigentes en cada momento que le sea de aplicación, a los efectos, de introducir, en su caso, las modificaciones y correcciones oportunas respecto de lo considerado en el Manual General. Aportando, en tal supuesto, los datos pertinentes complementarios de éste.

Se proporcionará información de los contratos de mantenimiento que han de formularse obligatoriamente con las empresas mantenedoras o conservadoras autorizadas, en función de las instalaciones existentes en el edificio y según la normativa vigente en cada momento.

1.2.4 Actuaciones para la prevención de riesgos y seguridad. Se recogerán las instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia, especialmente las referidas a casos de incendio o inundaciones.

Se establecerán las indicaciones a tener en cuenta, para garantizar el desalojo del edificio en condiciones adecuadas de seguridad, en función de los recorridos, vías de evacuación, vestíbulos de independencia, puertas corta-fuego, elementos de señalización u otras medidas análogas que concreta y específicamente se hayan dispuesto a tal fin en el edificio de que se trate.

1.2.5 Obras en el edificio. Se incorporarán la información y conocimientos básicos y responsabilidades respecto a las obras a realizar en el edificio en el periodo de mantenimiento y conservación.

1.2.6 Relación de legislación a aplicar. Se comprobará la vigencia de las normas contenidas en el Manual General y en el supuesto de que, en el momento de redactar las instrucciones particulares, se hubieran eliminado, modificado o derogado determinadas normas o apartados concretos de las mismas, se aportaran las modificaciones, indicaciones y observaciones pertinentes que sirvan de complemento a lo recogido en el referido Manual.

1.2.7 Información de aparatos y equipos. Se incluirán los manuales e instrucciones, expresadas en lengua española, de uso, manejo, funcionamiento y mantenimiento correspondientes a los aparatos, equipos y máquinas concretas, instalados en los espacios y elementos comunes proporcionados por los suministradores, fabricantes e instaladores.

2. Registro de incidencias.

Estará formado por una serie de hojas numeradas, con forme al modelo n.º 12 (M12) que se acompaña en el Anexo III, en las que se detallará, de forma sucesiva, las incidencias que se presenten en el edificio a partir de la entrega del mismo y durante su periodo de vida útil.

Por cada incidencia deberá redactarse un breve enunciado de la misma, su descripción, materiales utilizados y la fecha correspondiente, adicionando la factura original o copia de la factura generada.

Las inscripciones de cada incidencia en el registro habrán de firmarse por el propietario del edificio o por el presidente de la comunidad de propietarios y el administrador o secretario.

Se reflejarán las siguientes incidencias:

1. Acta de entrega de llaves y del Libro del Edificio al adquirente del edificio, en su caso, o al presidente o representante de la comunidad.

2. Los cambios de titularidad de la propiedad del edificio si está en régimen de propiedad vertical o los cambios de los órganos, rectores de la Comunidad de propietarios, si es en régimen de propiedad horizontal, con indicación de los nombres y cargos correspondientes.

3. Las ayudas y beneficios otorgados al edificio, con indicación del órgano que la concede, importe y destino.

4. Los seguros contratados que afecten a la totalidad del edificio o a sus partes comunes, con especificación de la cobertura asegurada, compañía aseguradora y vencimiento.

5. Los contratos de suministros de servicios y los de mantenimiento indicándose el nombre de la compañía suministradora o empresa mantenedora.

6. Las garantías otorgadas, en su caso, sobre obras, productos, maquinarias, equipos o instalaciones realizadas durante el periodo de conservación del edificio, con expresión de su vencimiento, nombre del garante y franquicia si la hubiera.

7. Las reformas, rehabilitaciones y los cambios de usos hechos en el edificio, tanto en zonas comunes como en unidades de ocupación, con indicación del nombre de las empresas y técnicos intervinientes.

8. Las reparaciones efectuadas para subsanar vicios y defectos de la construcción o debidas al uso inadecuado, con especificación de las causas, de si están cubiertas por las garantías y de las empresas y técnicos intervinientes, tanto en zonas comunes como en unidades de ocupación.

9. Las Inspecciones Técnicas del Edificio que, en su caso, sean preceptivas según las disposiciones vigentes, con expresión del organismo, técnicos intervinientes y fechas.

10. Todas aquellas incidencias que supongan modificación de alguno de los datos iniciales del edificio o de la documentación recibida del promotor.

De otra parte, se realizará el archivo documental que comprenderá todos aquellos documentos que se hayan generado como consecuencia de las incidencias que se vayan produciendo durante el periodo de vida útil del edificio.

Los documentos que figuran en el archivo serán originales o copias reconocidas por la persona que tenga a su cargo el Libro del Edificio.

3. Registro de operaciones de mantenimiento.

De otra parte, de forma separada e independiente de las incidencias anteriormente relacionadas se registrarán:

Los datos relativos a las operaciones de conservación y mantenimiento reglamentariamente exigidos, con carácter obligatorio, y las que la propiedad considere oportunos registrar.

Para lo que en hojas numeradas, de forma correlativa, se reseñarán las operaciones que se vayan realizando, su fecha de ejecución y los datos referentes a las empresas, instaladores o mantenedores autorizados que las lleven a cabo, de acuerdo con el modelo n.º 13 (M13) que se acompaña en el Anexo III.

ANEXO II

Instrucciones generales para el uso y mantenimiento

[...]

ANEXO III

Modelo nº 1
Hoja 1/4

1. DATOS INICIALES DEL EDIFICIO.

* Situación.

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO	
EXPEDIENTE	
SITUACIÓN	C/. _____ Nº _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN CON CALLES O ELEMENTOS INMEDIATOS (1)	

* Licencias de construcción y ocupación.

CONCEPTO	FECHAS
Concesión de la licencia municipal de obra	
Certificado final de obras	
Certificado energético	
Acta de recepción de obra	
Licencia de primera ocupación	
Cédula de habitabilidad	
Concesión de cédula de calificación definitiva de protección oficial Expediente número:	
Acta de entrega de la documentación	

* Garantías.

1	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:
2	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:
3	Tipo de seguro (2):	
	Empresa aseguradora:	
	Beneficiario:	
	Fecha de iniciación de seguro:	Periodo de validez:

(1) A cumplimentar en caso de inexistencia de datos en la casilla anterior.

(2) Se indicarán los seguros generales con que cuente el edificio.

*** Régimen jurídico.**

DENOMINACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE PROTECCIÓN, AL QUE EN SU CASO, ESTÁ ACOGIDO	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO	
DATOS DE LA ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL	
DESCRIPCIÓN DE CARGAS REALES QUE, EN SU CASO, SOPORTE EL EDIFICIO	

*** Otros datos del edificio.**

Modelo nº 1
Hoja 3/4

- **Reportaje fotográfico del edificio.**

PLANO DE SITUACIÓN

Fecha	Promotor	Firma

Modelo nº 2

2. RELACIÓN DE AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTORES

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ Nº _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ Nº _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ Nº _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si la intervención se efectúa bajo la forma de: promotor, gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

Fecha	Promotor	
		Firma

Modelo nº 3

PROYECTISTAS

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

(1) Indicar si se trata del autor del proyecto o de redactor de proyectos parciales, bajo la coordinación del redactor del proyecto.

(2) Indicar si la intervención afecta a la totalidad o a una parte del proyecto, en cuyo caso se especificará la misma.

Modelo nº 4

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad _____ C.P. _____ Provincia _____
	Ambito de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si se ha intervenido como tal en la totalidad de la obra o en determinadas partes de ésta, en cuyo caso se especificarán las mismas.

Modelo nº 5

DIRECTORES DE LAS OBRAS

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

- (1) Indicar si se trata de director de la obra o de director de obras de proyectos parciales, bajo la coordinación de aquél.
- (2) Indicar si la intervención en calidad de director de obra afectada a la totalidad o a una parte de esta, en cuyo supuesto se especificará la misma. En el caso de directores de obra de proyectos parciales se indicarán a que se refieren.

Modelo nº 6

DIRECTORES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse si la intervención afecta a la totalidad o a parte de la obra, en cuyo caso se especificará la parte correspondiente.

Modelo nº 7

ENTIDADES DE CONTROL, CONSULTORÍAS Y ASISTENCIAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

1	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
2	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
3	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):
4	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Carácter de la intervención (1):

(1) Deberá indicarse la parte del proyecto o estudio objeto de la intervención o, en su caso, si se trata de la verificación de la calidad del proyecto.

Modelo nº 8

ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

1	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
2	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
3	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):
4	Nombre o razón social:
	Acreditaciones, Sellos de calidad. Titulación :
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Modalidad (1):
	Ambito de la intervención (2):

(1) Indicar si se trata de entidad de control o de laboratorio de ensayo.

(2) Indicar si la intervención afecta a la totalidad o a parte de la obra, en cuyo caso se especificará la parte correspondiente.

Modelo nº 9

SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS (1)

1	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
2	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
3	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):
4	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
	Producto suministrado: Marca: Modelo: Procedencia (2):

- (1) De: solerías, alicatados, chapados, carpinterías, cerrajerías, mecanismos y aparatos eléctricos, aparatos sanitarios y griferías, y máquinas, equipos y aparatos instalados.
 (2) Deberá indicarse el origen geográfico, industrial o tecnológico, solo cuando sea preciso para la identificación del producto.

Modelo nº 10

SUBCONTRATISTAS E INSTALADORES

1	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	
2	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	
3	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	
4	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	
5	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	
6	Nombre o razón social:
	Titulación:
	C/. _____ Nº _____
	Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Carácter de la intervención (1):	

(1) Deberá indicarse la parte de la obra o instalación en la que se interviene, y si dicha intervención es o no compartida con otras empresas.

Modelo nº 11

RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS

Agua Potable	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Energía Eléctrica	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____
Gas	Nombre o razón social:
	C/. _____ N° _____ Localidad: _____ C.P. _____ Provincia: _____

Modelo nº 14

ACTADE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA.

(Modelo para casos en que esté constituida la comunidad de propietarios, o se trate de edificio propiedad de un solo dueño)

Por el presente acto,

D. _____,

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

en calidad de PROMOTOR

del edificio _____ sito en C/. _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____,

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha _____ de 2.00__ por la que se establecen las formalidades y contenido del libro del edificio.

HACE ENTREGA:

De la documentación de la obra ejecutada a

D. _____

Con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de (1) _____ quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta (Modelo 19).

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____
a _____ de 200__.

El Promotor.
o,

El Representante de la Comunidad de
Propietarios del edificio

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

Modelo nº 15

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA

(Modelo para casos en que no esté constituida la comunidad de propietarios)

Por el presente acto,

D. _____

con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROMOTOR.

del edificio _____ sito en C/. _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha _____ de 2.00__, por la que se establecen las formalidades y contenido del libro del edificio.

HACE ENTREGA:

De la documentación del edificio terminado y de la obra ejecutada a

D. _____

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de propietario de la vivienda _____

Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta (Modelo 19); y

Se compromete a entregar los mismos a los órganos rectores de la comunidad de propietarios una vez se haya constituido ésta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____

a , _____ de 200 __.

El Promotor

El Propietario.

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE OCUPACIÓN EJECUTADA

(Modelo para entrega de documentación al Propietario)

Por el presente acto,

D. _____
con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROMOTOR.

del edificio _____ sito en C/. _____,
de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura,
de fecha _____ de 2.00__, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento
de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.

HACE ENTREGA:

De la documentación de la vivienda ejecutada a

D. _____
con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de propietario de la vivienda o local correspondiente al portal o escalera nº _____, piso nº
_____,
letra _____,

Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.
Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a
_____ de 200 ____.

El Promotor

El Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 16
Hoja-2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA (1)
1. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES		
	* Licencia de primera ocupación	
	* Cedula de habitabilidad	
	* Cédula de calificación definitiva	
	* Boletín de la instalación de agua potable	
	* Boletín del instalador de energía eléctrica	
	* Certificados de instalación de gas.	
	* Certificado energético.	
	* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente)	
GARANTÍAS Y SEGUROS		
	* Otras pólizas de seguro	
	-	
	-	
	-	
	* Garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores (2)	
	-	
	-	
	-	
RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA DE LA UNIDAD OCUPACIÓN		
	* Documentación gráfica y escrita del proyecto de ejecución	
	* Modificaciones aprobadas, si proceden.	
	* Documentación técnica complementaria, si proceden.	
INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.		
	* Manual General para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas	
	* Instrucciones particulares para el uso y mantenimiento del edificio	

(1) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda.

(2) Especificarlas en los renglones siguientes.

El Promotor

El Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 17
Hoja-1 de 2

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE OCUPACIÓN EJECUTADA

(Modelo para entrega de documentación al arrendatario)

Por el presente acto,

D. _____

con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROPIETARIO

de la vivienda o local sito en C/. _____,

correspondiente al portal o escalera nº ____ piso nº _____, letra _____,

de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha _____ de 2.00__, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.

HACE ENTREGA:

De la documentación de la vivienda o local ejecutado a

D. _____

con D.N.I. o N.I.F. nº _____,

En calidad de arrendatario de la vivienda o local citado anteriormente

Quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a _____ de 200 __.

El Promotor

El Arrendatario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 17
Hoja-2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA (1)
LISTA DE ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN CUYO MANTENIMIENTO CORRE A CARGO DEL ARRENDATARIO.		
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		
REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD		
LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES:		
	* Licencia de primera ocupación	
	* Cédula de Habitabilidad	
	* Cédula de calificación definitiva	
	* Boletín de la instalación de agua potable (2)	
	* Boletín del instalador de energía eléctrica (2)	
	* Certificados de instalación de gas	
	* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente)	
RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
INSTRUCCIONES DE USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		
	* Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas.	
	* Instrucciones particulares para el uso, mantenimiento y conservación	

- (1) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda.
 (2) En el supuesto de que la contratación de suministros y servicios corresponda al arrendatario

El Promotor

El Representante de la Comunidad de Propietarios
o Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Modelo nº 18
Hoja -1 de 2

ACTA DE ENTREGA DEL LIBRO DEL EDIFICIO

(Modelo para casos de 2ª y sucesivas transmisiones de la propiedad)

Por el presente acto,

D. _____
con D.N.I. o N.I.F., nº _____,

En calidad de PROPIETARIO-VENDEDOR

Del edificio _____ sito en C/. _____,
de la localidad de _____ Provincia de _____

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento de la Presidencia de la Junta de Extremadura, de fecha ____ de _____ de 2.000, por la que se establecen las normas para el uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y se regula su documentación.

HACE ENTREGA:

De la documentación del edificio terminado y de la obra ejecutada y de la documentación del periodo de uso, mantenimiento y conservación, a:

D. _____
con N.I.F. nº _____,

En calidad de COMPRADOR del edificio citado anteriormente recibiendo en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta.

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en _____, a ____ de 200 ____.

El Propietario-vendedor

El Comprador

Fdo.: D. _____

Fdo.: D. _____

Modelo nº 18
Hoja -2 de 2

RELACIÓN DE DOCUMENTOS		ENTREGA Procede si/no
1. DATOS INICIALES		
2. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE AGENTES INTERVINIENTES		
3. DOCUMENTOS SOBRE EL REGIMEN JURÍDICO (1):		
	* Escritura de división horizontal y declaración de obra nueva.	
	* Estatutos de comunidades de propietarios.	
	* Reglamento de funcionamiento de régimen interior.	
4. LICENCIAS, CERTIFICADOS Y AUTORIZACIONES (1):		
	* Licencia Urbanística	
	* Certificado final de obra.	
	* Acta de Recepción.	
	* Licencia de ocupación.	
	* Cedula de Habitabilidad.	
	* Cédula de calificación definitiva.	
	* Boletín de la instalación de agua potable.	
	* Boletín del instalador de energía eléctrica .	
	* Certificados de instalación de gas.	
	* Autorización para puesta en funcionamiento de instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente).	
	* Certificado del instalador de la Instalación de Protección contra incendios	
	* Autorización de puesta en servicio de Instalación de Ascensor o documentación precisa para obtenerla.	
	* Certificado de instalación de telecomunicaciones.	
	* Autorización del vertido para las aguas residuales y pluviales.	
5. GARANTÍAS Y SEGUROS		
	* Póliza de seguro decenal	
	* Póliza de seguro contra incendios	
	* Otras pólizas de seguro	
	-	
	-	
	-	
	* Garantías facilitadas por los fabricantes, suministradores o instaladores	
	-	
	-	
	-	
6. RELACIÓN DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y DE SERVICIOS		
7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA EJECUTADA		
	* Proyecto de Ejecución inicialmente aprobado	
	* Modificaciones aprobadas durante el transcurso de las obras	
	* Documentación técnica complementaria	
	* Libro de Control de Calidad	
8. INSTRUCCIONES DE USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		
	* Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas	
	* Instrucciones particulares para el uso, mantenimiento y conservación del edificio	

(1) Originales o copias autenticadas.

(2) Deberá marcarse una cruz en la casilla correspondiente a cada uno de los documentos que se entrega-recibe, dejándose en blanco las casillas relativas a los documentos cuya entrega no proceda según lo establecido en el Reglamento de fecha ___ de _____ de 2.000, por la que se establecen las formalidades y contenidos del libro del edificio.

El Promotor
Propietarios o

El Representante de la Comunidad de
Propietario

Fdo.: _____

Fdo.: _____

§ 20

Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 33, de 18 de febrero de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2019-90320

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía, reformado por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, dispone que la Junta de Extremadura tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda. En ejercicio de esta competencia se aprueba el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad. En la indicada norma ya se apostaba por una mayor libertad en el diseño para promocionar viviendas menos estandarizadas con programas que no vengan determinados por la composición familiar y número de estancias sino por las necesidades reales de cada caso.

Con objeto de hacer extensible dicho concepto de flexibilidad a las viviendas protegidas, se elabora el presente decreto. De este modo se establece un único criterio de diseño válido para todas las viviendas con independencia de su protección, posibilitando la creación de espacios más innovadores y versátiles capaces de dar respuesta a las nuevas demandas de la sociedad.

La nueva vivienda tendrá que configurarse como un espacio mutable y flexible, que se adapte a las nuevas tendencias. Estamos inmersos en una transformación sociológica que obliga al proyecto arquitectónico a reconocer la gran variedad de estructuras familiares e individuales existentes y al mismo tiempo incorporar la diversidad de culturas que confluyen en las ciudades o la posibilidad de reintroducir el trabajo profesional en casa.

Por otro lado, ante un panorama normativo en constante cambio, se decide apostar por un texto normativo que regule únicamente aquellas exigencias básicas de calidad que permitan el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que no estén ya reglamentadas en otra normativa (Código Técnico de la Edificación). El resultado es una norma ligera, sin duplicidades normativas y de fácil consulta y aplicación para el caso de edificios de uso residencial vivienda.

La Cédula de Habitabilidad fue regulada por primera vez por Orden de 16 marzo de 1937 del Ministerio de la Gobernación con el objetivo de evitar que fueran ocupadas viviendas con condiciones antihigiénicas o que se produjeran situaciones de hacinamiento. La regulación

actual del procedimiento para su concesión y control en la Comunidad Autónoma de Extremadura viene recogida en el citado Decreto 113/2009.

Este decreto se estructura en tres capítulos con un total de 11 artículos. El primer capítulo contiene las disposiciones generales que determinan el objeto y los conceptos necesarios a efectos de aplicación de este decreto. El segundo capítulo establece las exigencias básicas de aplicación en función de la actuación que se quiera llevar a cabo en la edificación. El tercer capítulo define la Cédula de Habitabilidad y regula el alcance, la vigencia y renovación, la revocación y pérdida anticipada de la vigencia, el registro y estadística, el otorgamiento y la inscripción de escrituras e inspección.

El decreto incluye una disposición adicional única de inaplicación supletoria de la normativa estatal, una disposición derogatoria de la normativa vigente sobre exigencias básicas y cédula de habitabilidad y demás normativa afectada y dos disposiciones finales, una que faculta a la persona titular del departamento competente en materia de arquitectura y otra que determina la entrada en vigor del decreto a los dos meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Completan la norma cuatro anexos. El primero regula las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda de nueva construcción y existentes que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad o que pretendan legalizarse. El segundo determina las exigencias básicas en viviendas existentes, el tercero comprende un glosario de términos útiles a efectos de aplicación de este decreto y el cuarto los modelos necesarios para la aplicación de este decreto.

En cuanto al procedimiento de elaboración, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación a los trámites previstos han sido realizados así como evacuados los informes preceptivos.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la citada ley, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 12 de febrero de 2019,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente decreto regular las exigencias básicas que deben reunir las edificaciones destinadas a uso residencial vivienda en Extremadura, sin perjuicio del resto de exigencias básicas contenidas en otras normas de obligado cumplimiento que resulten de aplicación, así como establecer el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas radicadas en Extremadura.

Artículo 2. *Conceptos.*

1. Se entiende por uso residencial vivienda, de acuerdo con lo establecido en el código técnico de la edificación, el edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

2. Se entiende por vivienda, toda construcción destinada a residencia de personas físicas que de conformidad con el código técnico de la edificación no tenga un uso residencial público.

3. Se entiende por superficie útil, la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso.

a) Se descontará la superficie ocupada por:

1.º La tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios interiores, incluidas puertas, de la misma.

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

2.º Cualquier elemento estructural vertical, canalización o conducto que supere una sección horizontal de 100 cm², en cada caso.

3.º La superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

4.º La superficie ocupada por la escalera interior entre las aristas comprendidas desde el primer al último peldaño.

b) Se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiéndose como tales terrazas, galerías, balcones, tendedores, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 50 cm.

4. Se entiende por superficie útil habitable, la superficie útil que cuenta con la altura libre mínima exigida en este decreto.

5. A efectos de este decreto, se aplicará el concepto de superficie construida establecido en la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Así, se entenderá por superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

CAPÍTULO II

Exigencias básicas**Artículo 3.** *Exigencias básicas.*

1. Las edificaciones de nueva construcción destinadas a uso residencial vivienda deberán cumplir las exigencias básicas de la edificación contenidas en el anexo I, así como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las exigencias básicas mencionadas en el citado anexo.

2. Las edificaciones existentes que requieran legalización con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto deberán cumplir las exigencias básicas contenidas en el anexo I.

3. Las construcciones existentes de uso residencial vivienda se registrarán por las siguientes reglas:

a) Aquellas construidas o cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente con anterioridad al 24 de diciembre de 1999 cumplirán las exigencias establecidas en el anexo II.

b) Aquellas cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente entre el 25 de diciembre de 1999 y el 28 de julio de 2009 cumplirán las exigencias establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, que les resultó de aplicación en ese momento.

c) Aquellas cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente con posterioridad al 28 de julio de 2009 y antes de la entrada en vigor del presente decreto, cumplirán las prescripciones establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, que les resultó de aplicación en ese momento.

4. En el caso de obras en construcciones destinadas a uso residencial vivienda catalogados o con algún tipo de protección ambiental o histórico-artística, el presente decreto será de aplicación siempre que dichas obras de adecuación necesarias sean compatibles con el grado de protección de los edificios afectados.

CAPÍTULO III

La cédula de habitabilidad

Sección 1.ª Disposiciones generales**Artículo 4.** Alcance de Cédula de Habitabilidad.

1. La Cédula de Habitabilidad es el documento que sirve para acreditar que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia de personas físicas. Ninguna vivienda podrá ser ocupada sin obtener previamente la Cédula de Habitabilidad.

2. La Cédula de Habitabilidad se expedirá mediante los modelos oficiales aprobados por el presente decreto y recogidos en el anexo IV.

3. En el caso de viviendas existentes la Cédula de Habitabilidad verificará el cumplimiento de las exigencias básicas que le sean de aplicación, ya sea a efectos de concesión o de renovación de la existente.

4. La Cédula de Habitabilidad será exigible en los supuestos establecidos en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

5. La Cédula de Habitabilidad podrá ir referida a una o varias viviendas.

Artículo 5. Solicitud de concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad.

Las solicitudes, realizadas conforme a los modelos recogidos en el anexo IV, se dirigirán al órgano competente acompañadas de la documentación necesaria según se trate de viviendas de nueva construcción, viviendas ya construidas o renovación de cédula:

1. Pueden solicitar la Cédula de Habitabilidad el promotor, el propietario o el titular de un derecho real sobre la vivienda de nueva construcción. La solicitud se presentará de acuerdo con los modelos recogidos en el anexo IV del presente decreto y en la web del portal del ciudadano de la Junta de Extremadura: <https://ciudadano.gobex.es/web/arquitectura/autonomica>.

Su presentación podrá llevarse a cabo a través de cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 7 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se acompañará a la solicitud de la siguiente documentación:

a) Copia del DNI del solicitante. Si lo solicita el promotor, CIF de la empresa promotora junto con la copia del DNI de cada comprador.

b) Copia del certificado final de obras expedido por la dirección facultativa debidamente visado, en el que conste como mínimo el número e identificación de las edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren terminadas.

c) Copia del Volumen I «Documentación de la Obra Ejecutada» del Libro del Edificio, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o Cédula de Habitabilidad.

d) Copia del acta de entrega del Libro del Edificio al presidente o representante de la comunidad si ésta se ha constituido, o en caso contrario, y de no existir aún algún adquirente de unidad de ocupación, declaración jurada asegurando este extremo.

2. Las personas propietarias de la vivienda existente o titulares de un derecho de usufructo vitalicio sobre la misma deberán presentar la solicitud de concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad conforme a los modelos recogidos en el anexo IV del presente decreto y en la web del Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura: <https://ciudadano.gobex.es/web/arquitectura/autonomica>

Su presentación podrá llevarse a cabo a través de cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 7 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La mencionada solicitud, que irá dirigida al órgano competente, deberá acompañarse de la siguiente documentación:

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

a) Informe del técnico competente, cuyo contenido mínimo se recoge en el anexo IV y en la web del portal del ciudadano de la Junta de Extremadura. <https://ciudadano.gobex.es/web/arquitectura/autonomica>, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

A tales efectos, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Copia del Volumen II «Documentación del Periodo de Uso y Mantenimiento del Edificio o Unidad de Ocupación» del Libro del Edificio, en caso de solicitarse la renovación de la Cédula de Habitabilidad de viviendas en las que les sea exigible de conformidad con el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

3. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados tienen derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La Administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello, en tal caso deberán aportar junto a su solicitud la fotocopia de su DNI.

4. Si la solicitud presentada estuviere incompleta o adoleciera de defectos, se requerirá al interesado o a la interesada, para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución expresa del órgano competente.

Artículo 6. *Competencia y resolución en materia de Cédula de Habitabilidad.*

1. La competencia para la concesión y renovación de la Cédula de Habitabilidad corresponde al órgano municipal competente, salvo que afectase a viviendas protegidas en cuyo caso será competente el órgano directivo de la Junta de Extremadura con competencia en materia de arquitectura.

2. El plazo máximo para resolver la concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad será de 2 meses desde el día siguiente al de la fecha de recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para resolver. Trascurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se considerará concedida o renovada por silencio administrativo.

Artículo 7. *Vigencia y renovación de la Cédula de Habitabilidad.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la Cédula de Habitabilidad se concederá por un periodo de 10 años, transcurrido el cual deberá ser renovada cada 10 años.

2. Para la renovación de la Cédula de Habitabilidad la persona propietaria de la vivienda existente o el titular de un derecho de usufructo vitalicio sobre la misma deberá aportar la documentación exigida en el apartado 2 del artículo 5.

3. Cualquier Cédula de Habitabilidad perderá su eficacia en el momento en que se solicite licencia municipal de obras que afecten a las exigencias básicas reconocidas de la vivienda, debiendo solicitarse la renovación anticipada de dicha cédula con el certificado final de obras.

Artículo 8. *Revocación y pérdida anticipada de la vigencia de la Cédula de Habitabilidad.*

1. Sin perjuicio del régimen sancionador que sea aplicable así como las infracciones correspondientes según los artículos 55 y siguientes de la Ley 3/2001, de 26 de abril, la pérdida sobrevinida de las condiciones tenidas en cuenta para la obtención de la Cédula de Habitabilidad podrá dar lugar a la pérdida anticipada de vigencia de la misma, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de órgano competente para su concesión, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

2. Fuera de los supuestos establecidos en el apartado anterior, para dejar sin efectos la concesión de la Cédula de Habitabilidad se seguirá el procedimiento establecido para la revisión de oficio en los artículos 106 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sección 2.ª Control de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. Registro y estadística de las Cédulas de Habitabilidad.

1. Los órganos municipales competentes establecerán un sistema de registro de las Cédulas de Habitabilidad que concedan, en el cual figurarán los siguientes datos:

- a) Referencia catastral de la vivienda.
- b) Ubicación de la vivienda.
- c) Persona propietaria de la vivienda existente o titular de un derecho de usufructo vitalicio sobre la misma.
- d) Plazo de vigencia de la Cédula de Habitabilidad.
- e) Fecha de expedición y de renovación, en su caso.

De los datos que figuren en el registro se podrán expedir las oportunas certificaciones que podrán hacer las veces de duplicados de las Cédulas de Habitabilidad en caso de extravío o destrucción por sus titulares.

2. Los órganos municipales competentes remitirán anualmente en el primer trimestre del año al órgano directivo de la Junta de Extremadura con competencia en materia de arquitectura, el parte estadístico de acuerdo con el modelo incluido en el anexo IV de este decreto y en la web del Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura: <https://ciudadano.gobex.es/web/arquitectura/autonomica>

3. De igual modo, el órgano directivo de la Junta de Extremadura con competencia en materia de arquitectura notificará, con igual periodicidad, al órgano municipal competente las calificaciones definitivas de viviendas protegidas.

4. De conformidad con el artículo 3.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la transmisión de datos referida en los apartados anteriores deberá hacerse a través de medios electrónicos, que aseguren la interoperabilidad y seguridad de los sistemas y soluciones adoptadas, garantizando la protección de datos de carácter personal. A este efecto, la Junta de Extremadura pondrá a disposición una aplicación web de tramitación.

Artículo 10. Otorgamiento e inscripción de escrituras.

A los efectos previstos en el artículo 15.3 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura, las comunicaciones que deban remitir los notarios y registradores tendrán que presentarse trimestralmente, coincidiendo con los primeros diez días siguientes al vencimiento del trimestre, los meses de enero, abril, julio y octubre. De conformidad con el artículo 3.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la transmisión de datos anteriores deberá hacerse a través de medios electrónicos, que aseguren la interoperabilidad y seguridad de los sistemas y soluciones adoptadas, garantizando la protección de datos de carácter personal. A este efecto, la Junta de Extremadura pondrá a disposición una aplicación web de tramitación.

Artículo 11. Inspección.

Los técnicos del órgano competente para la concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad, de oficio o a instancia de parte, podrán inspeccionar en cualquier momento el cumplimiento de las condiciones exigidas para la concesión o renovación de la mencionada cédula, antes o después de la concesión, renovación, denegación, anulación o pérdida de vigencia de la cédula. Asimismo, se podrá requerir cualquier tipo de acreditación de datos relacionados con la habitabilidad.

Disposición adicional única. *Inaplicabilidad de normativa anterior.*

A partir de la entrada en vigor de este decreto, no serán aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas fijadas por Orden de 29 de febrero de 1944, así como las Ordenanzas provisionales aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas por la Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970 y ampliadas por la Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974 y corregidas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981 y los artículos 4 y 5 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, así como cuantas normas de igual e inferior rango se opongan a los dispuesto en el mismo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones normativas:

a) Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

b) Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

1. Se faculta a la persona titular de la Consejería con competencia en materia de arquitectura de la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo establecido en el presente decreto.

2. Se faculta al órgano directivo competente en materia de arquitectura a modificar mediante resolución los modelos contenidos en el anexo IV del presente decreto.

La mencionada resolución deberá ser publicada en el Diario Oficial de Extremadura.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO I**Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda de nueva construcción y existentes que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad o que pretendan legalizarse**

Apartado 1: Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda.

1.1. Relativas a la funcionalidad: Utilización

A. Zonas comunitarias.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, de la edificación destinada a uso residencial vivienda, contarán con un acceso para su mantenimiento y limpieza. Cuando no sean de uso privativo dicho acceso tendrá lugar desde espacios comunes. A efectos de iluminación de estancias, el dimensionado de los patios se hará en función del número de plantas y de los espacios a los que se ilumine. En el caso de espacios multifuncionales, los patios se dimensionarán conforme al espacio que presente las condiciones más estrictas, de entre todos los que albergue.

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

Así, los patios cumplirán los mínimos que a continuación se establecen salvo que las ordenanzas municipales sean más restrictivas. Se establecen tres tipos de patios:

- tipo 1: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro.
- tipo 2: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro, excepto al estar.
- tipo 3: Estos patios podrán servir a cocinas.

Tipo de patio	Espacios que abren el patio y albergan las funciones establecidas en el apartado 2.1.A			Ø del círculo inscribible y distancia mínima entre parámetros enfrentados con huecos principales		Superficie		
	Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos	Según altura de patio	Mínimas	
							> 2pl	≤ 2pl
1	Sirve			0,40 H	6 m	–	40 m ²	36 m ²
2	No	Sirve		0,30 H	3 m	H2/8	12 m ²	10 m ²
3	sirve	No sirve	Sirve	0,20 H	3 m	H2/10	12 m ²	10 m ²

Siendo:

H: Altura del patio: Se obtiene de la semisuma de las dos alturas mayores contenidas en el perímetro del patio. A estos efectos, no computará la altura de elementos como castilletes de ascensores o escaleras, retranqueados una distancia mayor o igual a 2 m medidos en perpendicular al paramento considerado. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan.

No se permiten viviendas situadas en su totalidad en planta sótano ni semisótano.

Las escaleras comunitarias de las edificaciones destinadas a uso residencial vivienda cumplirán que la distancia mínima desde la arista del peldaño de una meseta con puerta, a éstas, será de 40 cm.

Toda edificación destinada a uso residencial vivienda dispondrá de:

a) un recinto o cuarto independiente para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

b) será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura medida desde el nivel de la acera, en el eje del portal, y la altura del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuera superior a 8 plantas y/o, si el número de viviendas servidas por el mismo ascensor fuera superior a 28.

B. Espacios destinados a uso aparcamiento colectivo de vehículos.

B.1. Área de acceso:

Excepcionalmente, las puertas de acceso podrán invadir puntualmente el itinerario peatonal accesible durante su proceso de utilización, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

El área de acceso deberá cumplir los condicionantes siguientes:

- a) Meseta de acceso: Ancho libre mínimo: 3 m.
- b) Elemento de cierre, puerta: La puerta debe tener un ancho útil mínimo de 2,60 m y una altura libre mínima de paso de 2.00 m.
- c) Accesos: Si cuenta con más de 50 plazas deberán tener entrada y salida independientes que podrán estar anexas.
- d) Aparato elevador para coches, la meseta de acceso del área de acceso puede ser utilizada también como meseta previa de este aparato elevador.

B.2. Rampas:

a) Pendiente: en tramos rectos máx. 18 %. En tramos curvos máx. 12 %. Radio de giro mínimo medido en el eje de un carril de 3 m: 6 m.

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

b) Ancho mínimo libre de rampa: 3 m.

c) En el caso de que la rampa sea de doble sentido y tenga un ancho útil inferior a 5 m, será obligatorio colocar un indicador luminoso (semáforo) tanto al comienzo de la rampa como en la puerta de acceso, de manera que éste se active de forma automática a la apertura de puertas.

B.3. Vías de distribución:

a) Anchura: en el ancho mínimo de viales no se permiten estrechamientos puntuales ocasionados por pilares ni por ningún otro elemento:

- con aparcamientos en batería: 5,00 m.
- con aparcamientos en cordón o hilera: 3,00 m
- con aparcamientos en ángulo: 4,00 m.
- sin aparcamientos: 3,00 m.

b) Radio de giro mínimo medido en el eje de una vía de 3 m: 4,50 m. Para el resto de anchuras de viales, se aplicará un radio de giro proporcional al establecido.

c) Pendiente máxima: 4 %

d) Altura mínima libre: 2,20 m, no se admiten descuelgues por debajo de esta altura.

B.4. Plazas de aparcamiento:

a) Las dimensiones mínimas de las plazas, serán las siguientes:

- longitud libre mínima: 4,75 m.
- ancho libre mínimo: 2,30 m.
- no se admiten estrechamientos puntuales en el ámbito mínimo de la plaza.
- altura mínima libre: 2,20 m, no se admiten descuelgues por debajo de esta altura.
- en los casos en que las plazas se distribuyan en batería o en ángulo, cuando la plaza linde con una pared lateral se incrementará su ancho mínimo en 30 cm.

Cuando se encuentre entre dos paredes laterales se incrementará su ancho mínimo en 60 cm. Dicho incremento no será de aplicación a la embocadura de la plaza que contará con una anchura libre mínima de 2,30 m.

- se permite pavimento inclinado con una pendiente máxima del 4 %.

b) En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes, su dimensión mínima libre será de 5,00 m x 3,00 m. El acceso contará con hueco de ancho libre mínimo de 2,60 m.

B.5. Dotaciones e instalaciones:

Será obligatoria la dotación de una toma de fuerza, una de agua y un sumidero cada 25 m, de tal forma que ninguna plaza se encuentre a más distancia. Dichas tomas podrán estar ubicadas en cuartos comunitarios destinados a limpieza, basuras o instalaciones de abastecimiento ubicados en la misma planta, siempre que se respeten dichas distancias.

1.2. Relativas a la seguridad: seguridad contra el robo.

Cuando los bordes inferiores de las ventanas o huecos estén situados a una altura desde la vía pública igual o menor de 2,50 m, será obligatorio dotarlos de la adecuada seguridad frente a robos.

En el acceso a la vivienda existirá un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma y la posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Apartado 2: Exigencias básicas para la vivienda.

2.1. Relativas a la funcionalidad: Utilización.

A. Programa mínimo.

La vivienda estará compuesta por un conjunto de espacios creados con el fin de permitir el desarrollo de las distintas funciones humanas. Por tanto, el programa de cada vivienda vendrá determinado por la demanda de funciones que en ella se vayan a realizar.

A continuación se recogen las posibles funciones demandadas en una vivienda:

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

a) Acceso y desplazamiento: permite el acceso a la vivienda desde el espacio exterior o desde las zonas comunes así como la posibilidad de trasladarse de un espacio a otro para cambiar de actividad. Puede incluir la función de almacenaje de efectos personales. Espacios asignados a esta función: vestíbulo, estar, pasillos y distribuidores.

b) Relación y ocio: posibilita que se desarrollen actividades propias de convivencia y ocio. Puede incluir la función de almacenaje de efectos personales. Espacios asignados a esta función: estar, dormitorio y cocina.

c) Ingestión de alimentos: permite la opción de ingerir alimentos. Espacios asignados a esta función: comedor, cocina y estar.

d) Preparación de alimentos: permite la preparación, almacenaje y conservación de alimentos, así como la limpieza de los utensilios empleados y la evacuación de residuos. Espacio asignado a esta función: cocina y estar.

e) Descanso: permite las funciones de dormir, descansar y almacenamiento de efectos personales. Espacio asignado a esta función: dormitorio y estar.

f) Higiene personal: permite llevar a cabo las actividades de aseo personal y evacuación. Espacio asignado a esta función: baño y aseo.

g) Limpieza de ropas: posibilita las tareas de limpieza y mantenimiento de la ropa. Espacios asignados a esta función: lavadero, espacio exterior, cocina y baño.

h) Formación y trabajo: posibilita realizar funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio o trabajo. Puede incluir la función de almacenaje de efectos personales. Espacios asignados a esta función: estar y dormitorio.

Se pueden generar espacios multifuncionales que engloben varias de las funciones detalladas anteriormente siempre que éstas sean compatibles.

Se entenderá que una vivienda cumple con el programa mínimo cuando cuente al menos con los espacios necesarios para albergar las siguientes funciones elementales:

- a) Acceso y desplazamiento.
- b) Relación y ocio.
- c) Ingestión de alimentos.
- d) Preparación de alimentos.
- e) Descanso.
- f) Higiene personal.

En el caso de que la vivienda se desarrolle en dos plantas, deberá contar en planta de acceso con los espacios necesarios para albergar las funciones elementales del programa mínimo descrito.

Toda vivienda contará obligatoriamente con un baño que albergue la función de higiene personal por considerar que este es el único espacio que permite el aseo personal completo. Se admitirán aparatos sanitarios integrados en espacios que desempeñen otras funciones, con excepción del inodoro.

En todos los espacios que se generen se justificará, mediante planta acotada, que alrededor del mobiliario existen itinerarios de circulación y de acercamiento libres de obstáculos de ancho mínimo 80 cm. Se establecen los siguientes itinerarios mínimos de acercamiento al mobiliario:

- a) Cama individual: En toda la longitud de uno de los lados mayores.
- b) Cama doble: En toda la longitud de los lados mayores. A los pies de la cama dicho itinerario será de 50 cm.
- c) Armarios: En toda la longitud del frente.
- d) Sillones y sofás: En toda la longitud del frente.
- e) Mesa de comedor: En toda la longitud de los dos lados mayores.

Los anteriores itinerarios de circulación y acercamiento alrededor del mobiliario son exigibles únicamente a los espacios que alberguen las seis funciones elementales mínimas con las que debe contar toda vivienda. Dichos itinerarios pueden ser compartidos por varios muebles, pudiendo así mismo ser ocupados por elementos de mobiliario de carácter auxiliar, tales como mesillas de noche, sillas, apertura de puertas balconeras, mesa vinculada al sofá, plantas, etc.

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

No se considera mobiliario, a efectos de aplicación de este decreto, a los aparatos sanitarios que conforman el baño, por tanto no tienen que cumplir dichos itinerarios.

Además, se inscribirá en todos los espacios asignados a las funciones de:

- a) Relación y ocio.
- b) Ingestión de alimentos.
- c) Preparación de alimentos.
- d) Descanso.
- e) Higiene personal.
- f) Acceso a la vivienda.

un círculo de al menos 120 cm, de diámetro cercano a la puerta de acceso, libre de obstáculos y libre del barrido de puertas. Dicho círculo podrá invadir el itinerario de circulación y acercamiento al mobiliario antes definido. En el caso de la función de higiene personal, será obligatorio que este círculo se inscriba en un baño, pudiendo invadir solo el bidé dicho círculo.

B. Consideraciones generales.

La superficie útil mínima habitable de vivienda es de 25 m².

La altura libre mínima que debe cumplirse en los espacios es de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de hasta 2,20 m que ocupen en planta el 40 % de la superficie de cada espacio. Dicho descuelgue podrá abarcar el 100 % de la superficie en el caso de baños, aseos, vestíbulos y pasillos.

En actuaciones de rehabilitación, excepto en caso de que se modifique la posición de los forjados existentes, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas. La no aplicación de dicha exigencia debe quedar debidamente justificada en el proyecto.

Las escaleras situadas en el interior de la vivienda cumplirán que la distancia mínima desde la arista del peldaño de una meseta con puerta, a éstas, será de 30 cm. La longitud mínima libre de peldaño será de 90 cm. Se eximen de estas condiciones a las escaleras que únicamente den acceso a terrazas visitables o a espacios de uso no vividero, excepto los destinados al estacionamiento de vehículos.

Los pasillos y distribuidores, que cumplan la función de acceso y desplazamiento, tendrán una anchura libre mínima de paso de 100 cm.

Al menos las puertas correspondientes a los espacios asignados a las funciones elementales del programa mínimo contarán con un ancho de hoja de 82,5 cm con una apertura mínima de 90°.

C. Espacios destinados a uso aparcamiento individual de vehículos.

En el caso de que el espacio destinado al estacionamiento de vehículos se conecte directamente con el interior de la vivienda lo hará solamente a través de espacios de distribución y circulación tales como vestíbulo o pasillos.

Con carácter general cumplirán las siguientes condiciones:

C.1. Área de acceso:

Deberá cumplir los condicionantes siguientes:

- a) Meseta de acceso: No precisa.
- b) Elemento de cierre, puerta:
 - Ancho útil libre mínimo de 2,60 m y una altura libre mínima de paso de 2,00 m.
 - En ningún caso dicho elemento invadirá el itinerario peatonal público.

C.2. Rampas:

- a) Pendiente en tramos rectos máx. 18 %. En tramos curvos máx. 14 %.
- b) Ancho libre mínimo de rampa: 2,70 m.

C.3. Plazas de aparcamiento: Dimensiones mínimas de las plazas:

- a) Ancho libre mínimo: 2,30 m.

§ 20 Exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda

b) Altura mínima: 2,20 m y 2,00 m. en cuelgues puntuales que no superen el 20 % de la superficie del garaje.

c) Superficie útil mínima: 15 m². Anchura mínima del espacio 3,00 m.

d) En ningún caso la plaza invadirá el itinerario de acceso peatonal principal a la vivienda.

C.4. Dotaciones e instalaciones:

Se colocará:

a) Una toma de agua.

b) Un sumidero sifónico.

c) Una toma de fuerza.

2.2. Relativas a la seguridad: Seguridad contra el robo.

Cuando los bordes inferiores de las ventanas o huecos estén situados a una altura desde el suelo exterior igual o menor de 2,50 m, será obligatorio dotarlos de la adecuada seguridad frente a robos, incluyendo en cualquier caso mecanismos de fácil apertura desde el interior en aquellos huecos previstos para ser utilizados para la evacuación de emergencia.

Esta seguridad se puede obtener bien protegiendo los propios huecos o bien elevando, hasta al menos una altura de 2,50 m, los cerramientos que delimitan el espacio privativo. Se evitará que sean escalables.

En el acceso a la vivienda existirá un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma y la posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

2.3. Relativas a la habitabilidad: Condiciones higiénico sanitarias.

En los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo), se protegerán con revestimientos impermeables hasta el techo todos los paramentos.

Se garantizará en todas las viviendas, ya sea de manera individual o colectiva, una solución para el tendido de ropa al ambiente exterior protegido de vistas desde espacios públicos.

La circulación entre los espacios que alberguen las seis funciones elementales mínimas con las que debe contar toda vivienda se hará por espacios cubiertos, cerrados y privativos de ésta.

No se permiten viviendas situadas en su totalidad en planta sótano ni semisótano. Se permite que, salvo los espacios destinados a albergar las seis funciones elementales, el resto de piezas habitables puedan situarse en planta sótano y semisótano siempre que cumplan con los requisitos de iluminación y ventilación establecidos y no contradigan lo establecido en la normativa urbanística.

Todos los espacios de una vivienda tendrán iluminación y ventilación natural, exceptuando los baños, aseos, espacios de almacenaje, vestíbulos, pasillos o distribuidores, que podrán ser interiores con ventilación natural híbrida o mecánica según el caso. Cualquier otro espacio sin iluminación y ventilación directa deberá ser escriturado como espacio no habitable. Todos los huecos de iluminación, excepto los de baños y aseos, estarán dotados de persianas u otros elementos permanentes aptos para el oscurecimiento de la dependencia.

A efectos de iluminación de estancias, el dimensionado de los patios se hará en función del número de plantas y de las dependencias a las que se ilumine. En el caso de espacios multifuncionales, los patios se dimensionarán conforme al espacio que presente las condiciones más estrictas, de entre todos los que albergue.

Así, los patios cumplirán los mínimos que a continuación se establecen salvo que las ordenanzas municipales sean más restrictivas. Se establecen tres tipos de patios:

– tipo 1: estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro.

– tipo 2: estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro, excepto al estar.

– tipo 3: Estos patios podrán servir a cocinas.

Tipo de patio	Espacios que abren el patio y albergan las funciones establecidas en el apartado 2.1.A			Ø del círculo inscribible y distancia mínima entre parámetros enfrentados con huecos principales			Superficie		
	Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos		Según altura de patio	Mínimas	
					> 2pl	≤ 2pl		> 2pl	≤ 2pl
1	Sirve			0,40 H	3 m	3 m	–	12 m ²	12 m ²
2	No	Sirve		0,30 H	3 m	3 m	H2/8	12 m ²	8 m ²
3	sirve	No sirve	Sirve	0,20 H	3 m	2 m	H2/10	12 m ²	8 m ²

Siendo:

H: Altura del patio: Se obtiene de la semisuma de las dos alturas mayores contenidas en el perímetro del patio. A estos efectos, no computará la altura de elementos como castilletes de ascensores o escaleras, retranqueados una distancia mayor o igual a 2 m medidos en perpendicular al paramento considerado. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan.

La superficie de los huecos principales de iluminación de los espacios será como mínimo la décima parte de su superficie útil. La superficie total practicable de las ventanas y puertas exteriores de cada espacio debe ser como mínimo un veinteavo de la superficie útil de éste, para asegurar la ventilación. Si dichos huecos no abren directamente al espacio abierto exterior, sino que lo hacen a través de espacios cubiertos por el forjado inmediatamente superior (porches, terrazas, lavaderos, etc.) la longitud del frente al espacio exterior descubierto será igual o superior a su profundidad.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los espacios para alcanzar los huecos principales de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

2.4. Otras exigencias: Calefacción y refrigeración.

El diseño de las promociones de vivienda deberá facilitar la posibilidad de instalación de calefacción y refrigeración colectiva o individual, debiendo preverse la instalación de los aparatos climatizadores de forma que no alteren la configuración de la fachada.

En ningún caso se permitirá la instalación de climatizadores en las fachadas en lugares diferentes a los previstos en el proyecto o autorizados por el Ayuntamiento.

En los casos en que no exista previsión de instalación de aire acondicionado o calefacción eléctrica, se dispondrá un espacio vacío en el cuadro de distribución para alojamiento del posible interruptor automático y un tubo vacío hasta la toma de corriente de las máquinas, con el objeto de no dificultar la futura realización de la misma conforme a la normativa de aplicación.

ANEXO II

Exigencias básicas en viviendas existentes

Las viviendas existentes, o con proyecto visado en el Colegio Oficial correspondiente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Decreto 195/1999, es decir el 24 de diciembre de 1999, contarán con las siguientes exigencias básicas:

- Abastecimiento y distribución de agua corriente.
- Sistema de saneamiento y evacuación de aguas residuales.
- Instalación eléctrica con las suficientes condiciones de seguridad y uso.
- Instalación de gas, en su caso, con las suficientes condiciones de seguridad y uso.
- Condiciones de ventilación y aireación natural, ya sea continua o discontinua, en los espacios habitables. En el caso de ser discontinua, es decir, a través de otra pieza habitable que cuente con ventilación directa al exterior, los huecos de ventilación natural serán como mínimo la tercera parte de los de iluminación, siendo éstos como mínimo la décima parte de la superficies útil de las estancia. Pueden exceptuarse del cumplimiento de estas condiciones de ventilación y aireación natural, aquellos inmuebles que por sus especiales

condiciones arquitectónicas sean objeto de alguna protección mediante normas dictadas al efecto.

ANEXO III

Terminología

- Altura libre: se entiende por altura libre la distancia, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento y el techo en cualquiera de sus puntos.
- Aparcamientos:
 - en ángulo: se entiende por aparcamientos en ángulo, los que forman un ángulo, medido a partir del eje de la calle, superior a 30.º, pero inferior o igual a 60.º
 - en batería: se consideran aparcamientos en batería, los que forman un ángulo, medido a partir del eje de la calle, superior a 60.º, pero inferior o igual a 90.º
 - en cordón o hilera: se entiende por aparcamientos en cordón o hilera, los que forman un ángulo menor o igual a 30.º con el eje de la calle.
- Aseo: espacio con las mismas funciones que el baño que deberá contener como mínimo inodoro y lavabo.
- Baño: debe contener como mínimo los siguientes aparatos sanitarios: bañera o ducha, lavabo e inodoro.
- Huecos principales: puertas y ventanas situadas para cubrir los requisitos de iluminación y ventilación establecidos para cada espacio.

ANEXO IV

Modelos

(Ver DOE n.º 33, de 18 de febrero de 2019).

§ 21

Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la memoria habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 149, de 23 de diciembre de 2003
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2003-90253

Con la aprobación de la Ley, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, se presta cobertura normativa, a lo que constituye, en nuestro ordenamiento, una novedosa institución, la memoria habilitante, desconocida hasta ese momento desde la dimensión legislativa, si bien no en la empírica, lo que justifica, desde la práctica cotidiana, la conveniencia y oportunidad de arbitrar el régimen jurídico pertinente para regular lo que en la realidad ha venido subsistiendo con diversas formulaciones.

En el artículo 3º de la citada Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda en Extremadura, se introduce la previsión de esta institución jurídica y el mandato de su regulación reglamentaria, a cuyo fin se orienta este Decreto, y cuyo borrador ha sido objeto de consulta y aportaciones por parte de los distintos representantes del sector así como de los municipios, en orden a conseguir la uniformidad dentro de nuestro Ordenamiento Extremeño y la igualdad de todos en la substanciación y diligencia de los sucesivos trámites que conforman el proceso edificatorio, independientemente del municipio de esta Comunidad Autónoma dónde radiquen los inmuebles afectados.

La figura se destina a aquellos supuestos en los que, por la entidad de las obras, resulta excesiva la exigencia de proyecto, sin que deje de resultar necesaria la aportación de cierta documentación técnica.

Se pretende acotar un ámbito, que representa, cuantitativamente, un número elevado de las actuaciones que se realizan, y que se sitúa entre aquellas obras que, tomando como criterio la importancia de las mismas, afectan a la seguridad del edificio y las que no atañen ni siquiera a su estructura. Tal regulación resulta particularmente conveniente después de la entrada en vigor de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la que se contiene una ordenación detallada en materia de licencia urbanística de obra, dando cabida, de hecho y de derecho, incluso a actuaciones que no la requieren, a través de la figura de la comunicación previa.

El Decreto regula, asimismo, la documentación a presentar en esas llamadas obras menores, que no precisan memoria habilitante y define el carácter supletorio de las normas que pudieren tener aprobadas las Corporaciones Locales Extremeñas (Ordenanzas) por cuanto, dada la imposibilidad de aprehender en una norma la diversa y múltiple casuística que se presenta en este ámbito, a lo que se une que los Ayuntamientos son quienes deben, a la postre, resolver los problemas prácticos o de interpretación, conviene establecer el adecuado margen para que cada municipio especifique, defina y concrete, dentro de este marco referencial, singularmente los supuestos de exigencia de la memoria habilitante.

En consecuencia, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3º de la citada Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura, se promulga el presente Decreto, de acuerdo con el Consejo Consultivo, a propuesta de la Consejera de Fomento y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 16 de diciembre de 2003,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y clasificación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto la regulación normativa de la memoria habilitante, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 6.º, del artículo 3.º, de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, determinando y concretando el contenido mínimo y características que debe reunir la misma, así como su eficacia y aplicación práctica.

2. A los efectos del presente Decreto, las obras sujetas a licencia urbanística de obras, edificación e instalación se clasifican en:

a) Obras mayores: Son aquéllas para las que se requiere la elaboración y aprobación de proyecto técnico.

b) Obras ordinarias: Son obras ordinarias la de ampliación, refuerzo o rehabilitación de un inmueble cuyo destino sea el de vivienda o de servir de soporte a actividades vinculadas a dicho uso ya existente, que sólo precisan de la presentación de memoria habilitante.

c) Obras menores: Son aquéllas que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante.

Artículo 2. *Concepto de memoria habilitante.*

1. Se entiende por memoria habilitante el conjunto de documentos técnicos que, redactado por técnico competente, se han de aportar al tiempo de solicitar la previa y preceptiva licencia municipal en el marco del proceso constructivo o edificatorio, y que describen las obras a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la Administración competente conocer el objeto de las mismas, y decidir si se ajustan a la normativa aplicable y fundamentalmente a la urbanística.

2. En todo caso, la memoria habilitante deberá tener un grado bastante de definición de las obras, de manera que resulte suficiente, por sí misma, para que un técnico, distinto del autor o redactor de ésta, pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes.

3. No será exigible la presentación de la memoria habilitante cuando el promotor, constructor o dueño de las obras, decidiera voluntariamente sustituir la misma por un proyecto técnico.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Requerirán la presentación de memoria habilitante aquellas obras que se realicen en inmuebles de ampliación, reforma o rehabilitación de un inmueble ya existente y que por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico pero ostenten la suficiente sustantividad y trascendencia para rebasar la cualidad de obras menores.

2. En todo caso, requerirán memoria habilitante aquellas intervenciones de las características antes señaladas, en las que, a partir de la entrada en vigor de este Decreto no sea preceptiva la presentación y redacción de proyecto y se encuentren en alguno de los supuestos siguientes, respetando, en todo caso, las determinaciones del planeamiento y normativa sectorial de aplicación:

1) Obras de cualquier naturaleza en las siguientes condiciones:

a) **(Anulada)**

b) **(Anulada)**

c) **(Anulada)**

2) Obras que por su propia naturaleza no requieran de la redacción de Proyecto pero el proceso de ejecución suponga una especial dificultad o peligrosidad, en los términos del artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

3) Obras, que sin requerir la redacción de proyecto, afecten a espacios o elementos comunes de aquellos edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

4) Obras que representen actuaciones parciales en edificios que dispongan de algún tipo de protección regulada a través de norma legal o de planeamiento urbanístico y, singularmente, las que se refieran a reparaciones de cubierta cuando se mantenga en su integridad el sistema y los materiales utilizados en el edificio y sustitución y reparación de revestimientos, carpintería e instalaciones, siempre que estos elementos no estén sujetos a protección y se justifique que en la intervención no se verán afectados ninguno de los que sean objeto de ésta, su calidad ambiental, espacial o histórico-artística.

Téngase en cuenta las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 281/2006, 29 marzo 2006 y 954/2006, 24 octubre 2006 (Sala de lo Contencioso-Administrativo) que declaran nulas de pleno derecho las letras a), b) y c) del apartado 1.2º

3. En ningún caso podrán quedar amparadas por memoria habilitante, aquellas intervenciones u obras que, de forma simultánea, intervengan en cubiertas, cerramientos, revestimientos e instalaciones y que afecten a más del 50% de la superficie de la vivienda.

Artículo 4. *Consulta previa.*

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito de la eventual necesidad de presentar una memoria habilitante y condiciones de la misma, en relación a las obras que el peticionario o su representado pretendan llevar a cabo.

2. Para ello, el peticionario deberá acompañar a su solicitud la descripción y características básicas de las obras, situación del inmueble de referencia y presupuesto de ejecución estimado.

3. Este informe deberá expedirse en el plazo máximo de 15 días desde que se presente la solicitud en el registro municipal y deberá estar suscrito por el técnico correspondiente. Dicho plazo quedará en suspenso si se solicitara algún tipo de información adicional o documentación complementaria, necesaria para producir el informe de referencia. Transcurrido este plazo la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá, a instancia de parte, emitir el informe a los solos efectos del apartado siguiente.

4. El citado informe se referirá a la necesidad de presentación bien de proyecto, bien de memoria habilitante con el contenido básico de la misma o simplemente la documentación requerida en el artículo 9 de este Decreto para las obras menores.

5. La Administración competente para otorgar la preceptiva licencia podrá separarse del contenido del mencionado informe, sin vincularse al mismo, para el caso de que se concluyera, al tiempo de presentar la memoria o en fase de inspección de las obras, que éstas no se corresponden con los términos de la solicitud presentada, lo que se resolverá de manera motivada, sin que, en tal sentido, el eventual cambio en los criterios de apreciación, conlleve derecho de indemnización alguna.

6. En ningún caso, la emisión del informe que resuelva la consulta previa, ostentará carácter de autorización para la ejecución de las obras ni suplirá al que debiera emitirse, con carácter preceptivo, al tiempo de supervisar la licencia de obras interesada y la documentación técnica adjunta.

Artículo 5. *Requisitos básicos.*

1. Con el fin de garantizar una calidad adecuada del edificio, asegurando el bienestar de sus ocupantes y las condiciones de habitabilidad, los edificios en los que se realicen obras ordinarias a través de la memoria habilitante deberán cumplir con los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el artículo 3 de la Ley de Ordenación

de la edificación, especialmente en aquellos aspectos o zonas parciales en los que se intervenga.

2. La memoria habilitante justificará técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Artículo 6. Contenido de la memoria.

1. Con el objetivo de que la edificación alcance un nivel adecuado y suficiente de calidad, satisfaciendo los requisitos esenciales de durabilidad establecidos con carácter preceptivo y de que se permita comprobar el cumplimiento de lo preceptuado en el presente Decreto, al tiempo de abordar la supervisión y control de aquélla, con antelación al otorgamiento, en su caso, de la pertinente licencia municipal o autorizaciones concurrentes, la memoria habilitante contendrá, sin perjuicio de cualesquiera otras determinaciones impuestas por normas sectoriales, al menos las siguientes especificaciones:

1) Análisis descriptivo en el que se definan los objetivos a conseguir y descripción de las actuaciones a realizar, plano de situación del inmueble afectado, promotor, planos descriptivos de la obra y cuantos pormenores sirvan para fijar el carácter general de la intervención.

2) Análisis urbanístico en el que se indicarán las características de la construcción existente, razonándose su adecuación a la ordenación vigente. Asimismo, se justificará, el ajuste a dicho ordenamiento de las actuaciones que se proyecten, incluyendo las ordenanzas concretas del Planeamiento Urbanístico que sean de aplicación, tanto en los apartados que se refieran a volumen, ocupación y uso como a los aspectos estéticos y otros contenidos en planes y ordenanzas municipales.

3) Cuadro de superficies y memoria económica, conteniendo la relación de las superficies construidas y útiles de la vivienda, la superficie construida y útil resultante y la superficie objeto de intervención. Se reflejará el presupuesto total y el presupuesto de ejecución material y su repercusión sobre las superficies indicadas.

4) Análisis descriptivo de los oficios y calidades de los materiales a utilizar, reflejando la metodología de colocación, características y calidades de los materiales y de los oficios que vayan a realizarse.

5) Análisis de Cálculo incorporando, en su caso, la justificación de los cálculos de las instalaciones que se realicen y de aquellos elementos estructurales afectados en función del alcance que tenga la actuación.

2. El contenido de la memoria habilitante que se describe en el presente artículo, ostenta carácter preceptivo salvo que, por las características técnicas de la obra resultara innecesario alguno de los documentos o especificaciones que se recogen en el número anterior, lo que se justificará adecuadamente por el redactor de aquélla y será apreciado oportunamente por la Administración competente para otorgar la oportuna licencia, quien, en todo caso, podrá solicitar la información o documentación complementaria que estime necesaria para producir la pertinente resolución.

3. La memoria habilitante deberá ser redactada y firmada por técnico competente, que acredite su condición de tal por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Artículo 7. Dirección de las obras.

1. Las obras amparadas por licencia urbanística concedida en virtud de memoria habilitante, requerirán la concurrencia de dirección de las obras y dirección de la ejecución así como, en su caso, de coordinación de seguridad y salud, debiendo ser comunicada la designación del responsable o los responsables a la Administración que otorgara aquélla.

2. Se entenderá que la dirección de las obras, dirección de la ejecución y, en su caso, la coordinación de seguridad y salud es asumida por el redactor de la memoria habilitante, salvo renuncia formalizada por escrito ante la Administración competente para la concesión de la licencia de obras, renuncia que debe ser comunicada previa o simultáneamente al promotor o constructor, acreditándose dicho extremo ante aquélla.

En caso de renuncia a la dirección del técnico inicialmente señalado, el promotor o constructor, vienen obligados, antes de iniciar o continuar las obras, a designar técnico

competente que asuman tal dirección, participando tales extremos a la Administración competente para la concesión de la licencia de obras.

3. El director de las obras deberá suscribir la documentación necesaria para la obtención o renovación de la preceptiva cédula de habitabilidad, cuando conforme a las leyes la misma sea necesaria y en los términos previstos en el Decreto 158/2001, de 9 de octubre.

Artículo 8. Obras menores.

Son obras menores las de escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía económica. Son, en todo caso obras menores, las de reforma y adecuación interior en piezas, habitaciones y elementos de fachada de construcciones y edificaciones no catalogadas que no afecten a la estructura portante.

El control urbanístico de las obras menores requiere la presentación técnica prevista en el apartado siguiente, salvo lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sobre el régimen de comunicación previa.

Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos por norma de rango legal o reglamentario, o de los que impongan en cada caso las ordenanzas municipales, habrá de acompañarse la siguiente documentación, suscrita por el promotor y/o por el constructor o profesional encargado de las obras:

a) Descripción detallada de las obras a realizar, de forma que permita a la administración competente para otorgar la preceptiva licencia de obras, conocer el objeto y alcance de la intención, incorporando un croquis de la misma.

b) Presupuesto de las obras a realizar.

Artículo 9. Normas de carácter complementario.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el presente Decreto, ostentarán carácter complementario de su contenido y régimen, las ordenanzas municipales que pudieran existir o las que en lo sucesivo se aprueben, las cuales podrán definir, concretar, especificar o desarrollar los supuestos de hecho en los que sea exigible la memoria habilitante, siempre que no contradigan el régimen general establecido en el presente texto.

2. A falta de ordenanza municipal, y sin perjuicio de otros requisitos exigidos por normas de rango legal o reglamentario, el artículo 8 del presente Decreto tendrá carácter supletorio en cuanto a la documentación exigible a la solicitud de licencia municipal de obra menor.

Disposición adicional.

En cualquier caso, ya se trate de obras que precisen memoria habilitante o de obras menores, en lo concerniente a Seguridad y Salud en el trabajo, las empresas constructoras estarán obligadas a cumplir la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, muy especialmente en lo relativo a la evaluación de riesgos y planificación preventiva y al deber de coordinar las actividades empresariales, al no serles de aplicación en su totalidad el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Disposición derogatoria única.

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

Disposición final única.

1. Se autoriza a la Consejera de Fomento de la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones o instrucciones sean precisas para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

2. El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 22

Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 116, de 18 de junio de 2009
Última modificación: 8 de marzo de 2013
Referencia: DOE-e-2009-90270

La Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, publicada en mayo de 2001, anticipándose a las disposiciones aprobadas posteriormente que conforman en la actualidad el marco regulador de la eficiencia y el ahorro energético en los edificios, previó la utilización de certificados energéticos para acreditar las medidas de ahorro de energía aplicadas en los inmuebles destinados al uso de vivienda, de manera que la información sobre medidas de ahorro energético estuviera a disposición de los compradores en las ofertas de venta.

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, determinó que los consumidores o usuarios que desearan adquirir un inmueble debían disponer de un certificado de calificación energética del edificio terminado, en el que se incluyera información objetiva sobre las características energéticas del mismo, haciendo así que la previsión de uso de los certificados energéticos que se estableció en la Ley 3/2001 se extendiera a otros inmuebles distintos de los dedicados al uso residencial.

Para la transposición al ordenamiento legal español de la Directiva 2002/91/CE, han sido aprobadas, hasta el momento, tres disposiciones que deben ser aplicadas tanto a las edificaciones como a las instalaciones térmicas que formen parte de las mismas: El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y 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.

El Real Decreto 47/2007 ha sido la disposición aprobada para la regulación de la certificación de eficiencia energética de las nuevas edificaciones, en el cual, como herramienta de acreditación de las medidas de ahorro energético aplicadas, se regula el alcance y contenido de los certificados de eficiencia energética.

En el Capítulo II del Real Decreto citado se recogen las condiciones técnicas y administrativas para la calificación, certificación, control e inspección de las condiciones relativas a la eficiencia energética de los edificios, siendo las Comunidades Autónomas las encargadas de completar el marco regulador necesario para la aplicación de la Directiva 2002/91/CE, y de desarrollar las funciones necesarias para su ejecución.

Este Decreto tiene como finalidad desarrollar y completar el marco regulador de la certificación de eficiencia energética de edificios, estableciendo las bases para su adecuada aplicación y para la integración de nuevas disposiciones que se incorporen a dicho marco legal. Así mismo el Decreto establece las herramientas y requisitos administrativos necesarios para la práctica de la inscripción registral de los certificados de eficiencia energética, lo que unido a los procedimientos ya regulados para la inscripción de las instalaciones térmicas de los edificios, permitirá disponer de los elementos adecuados para cualquier actuación que deba ser llevada a efecto por la Administración, en especial en lo relativo a las labores de control e inspección para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles sobre eficiencia y ahorro energético del edificio y sus instalaciones.

Este Decreto se dicta en ejercicio de las competencias que sobre desarrollo legislativo y ejecución del régimen energético tiene asumidas la Comunidad Autónoma de Extremadura, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, y de las competencias exclusivas que en materia de industria y vivienda se recogen respectivamente en los apartados 7.1.27 y 7.1.2 de dicho Estatuto, lo que justifica que el presente Decreto se dicte a propuesta conjunta de los consejeros con competencias en las citadas materias.

Por cuanto antecede, a propuesta de los Consejeros de Industria, Energía y Medio Ambiente y de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del día 12 de junio de 2009, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto establecer las disposiciones reguladoras en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura de la calificación y certificación energética de los edificios, permitiendo la adecuada aplicación de lo dispuesto en la legislación aprobada en la materia, y estableciendo las bases para el control de su cumplimiento.

Así mismo este Decreto tiene por objeto regular el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, y fijar las condiciones básicas para la ordenación de las actuaciones relativas a la certificación de eficiencia energética, incluyendo la intervención de agentes externos a la Administración para el ejercicio de las funciones de control e inspección.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y competencias.*

1. El ámbito de aplicación de este Decreto se extenderá a aquellas edificaciones que se citan en el Anexo I, conforme a lo dispuesto en el artículo 2º y disposición transitoria primera del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

2. Corresponde, de conformidad con las competencias distribuidas por el Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, a la Consejería competente en materia de energía, la gestión del Registro de Eficiencia Energética de Edificios, la instrucción de los procedimientos para la inscripción en el mismo de los certificados de eficiencia energética, sus actualizaciones, renovaciones y variaciones, y el diligenciado de dichos certificados como medio acreditativo del cumplimiento del requisito de inscripción. Así mismo corresponderá a la indicada Consejería la inscripción en el Registro citado de los agentes autorizados para el control externo de la calificación de eficiencia energética de los edificios.

Artículo 3. *Programas de fomento de la eficiencia energética en edificios.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá promover programas de fomento de la eficiencia energética de los edificios, cuya finalidad esencial será propiciar la mejora de la calidad de las actuaciones de las personas y entidades involucradas en el proceso edificatorio y de ejecución de instalaciones de los edificios con influencia en la eficiencia energética de los mismos, de las cuales depende el cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable en la materia.

2. Los programas de fomento de la eficiencia energética en los edificios perseguirán fundamentalmente los siguientes objetivos:

a) El fomento de la mejora de la eficiencia energética de los edificios, el uso racional y eficiente de la energía, y la utilización de energías renovables.

b) El fomento de la competitividad de las empresas y profesionales mediante la mejora de la eficiencia en los procesos de diseño, ejecución, certificación y mantenimiento de los edificios y sus instalaciones.

c) El fomento de la aplicación de nuevas tecnologías, tanto en la técnica constructiva como en la de las instalaciones propias de los edificios, para la mejora de la eficiencia energética.

d) La mejora de la cualificación profesional, técnica y empresarial, que permita la rápida adaptación de las empresas a los cambios legislativos, tecnológicos y organizativos.

e) La adaptación de las empresas y sectores profesionales vinculados a la edificación y a las instalaciones técnicas, a las exigencias del mercado.

f) La compatibilidad y adaptación de los procesos de edificación con las exigencias sobre aprovechamiento racional de las fuentes energéticas, protección del medio ambiente, y prevención y limitación de riesgos.

g) El fomento de la difusión de la calificación y de la certificación de la eficiencia energética de edificios, para su mejor conocimiento por las empresas y profesionales de todos los sectores implicados, y muy especialmente para el conocimiento por parte de los consumidores y usuarios, a los efectos de que los mismos dispongan de información sobre los derechos y ventajas que reporta la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios.

h) El fomento de la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.

3. Los programas a que se refiere el apartado anterior podrán instrumentarse a través de la concesión de ayudas e incentivos públicos que reglamentariamente se determinen sometiéndose a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el resto de disposiciones vigentes en la materia de ámbito comunitario, estatal y autonómico.

4. Los programas que contengan entre sus objetivos los de compatibilidad de las actividades de edificación con requisitos de protección del medio ambiente, se coordinarán con el Organismo Competente en dicha materia cuando ello sea preciso.

CAPÍTULO II

Registro de eficiencia energética de edificios

Artículo 4. *Creación del Registro de Eficiencia Energética de Edificios. Régimen jurídico y fines.*

1. Se crea el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, que estará adscrito a la Consejería competente en materia de energía.

2. Los fines del Registro de Eficiencia Energética de Edificios serán los siguientes:

a) Permitir a la Administración disponer de la información básica sobre las características energéticas de los edificios, sus envolventes térmicas e instalaciones, así como de los datos relativos a las condiciones de funcionamiento y ocupación de los mismos, y demás datos utilizados para determinar la calificación de eficiencia energética del edificio.

b) Servir como instrumento para el ejercicio por parte de la Administración de las labores de control e inspección establecidas en la legislación aplicable en materia de eficiencia energética de edificios.

c) Propiciar la elaboración por parte de la Administración de estudios, análisis y estadísticas sobre la aplicación práctica de la certificación de eficiencia energética de los edificios, que permitan diseñar medidas y establecer criterios para la mejora de los objetivos de la eficiencia energética.

d) Permitir a la Administración disponer de la información relativa a las Entidades de Control de Calidad de la Edificación que desarrollen su actividad en el campo de actuación de la supervisión de la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Lo dispuesto en este Decreto se aplicará en todo caso de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y el resto de normas vigentes aplicables relativas al tratamiento de datos personales.

El acceso de los ciudadanos a los documentos e información registrados se regirá por lo dispuesto en los artículos 35 y 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, en su caso, por la Ley Orgánica 15/1999.

Artículo 5. *Contenido del Registro.*

1. El Registro de Eficiencia Energética de Edificios comprenderá los certificados de eficiencia energética que deban ser emitidos conforme a lo dispuesto en el marco legal regulador de la eficiencia energética de los edificios. Así mismo incluirá los datos e información adicionales que deban acompañar a dichos certificados.

2. El Registro comprenderá también las variaciones que se produzcan por modificaciones, reformas, rehabilitaciones o cualquier actuación que haga necesario actualizar los certificados de eficiencia energética al variar la calificación energética del edificio o los certificados ya registrados.

3. El Registro incluirá las renovaciones de los certificados de eficiencia energética antes de la finalización de su periodo de vigencia, así como las bajas de edificios incluidos en él y los efectos derivados de las mismas.

4. Deberán inscribirse en el Registro las entidades de control de calidad de la edificación que declaren su actividad en el campo de actuación de la supervisión de la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Dicha inscripción se realizará de forma automática a la presentación de la declaración responsable ante la Dirección General que tenga atribuidas las competencias en materia de control de calidad y según regula el presente decreto.

Artículo 6. *Organización del Registro.*

1. El Registro de Eficiencia Energética de Edificios se estructura en las siguientes Secciones:

Sección primera. Certificados de eficiencia energética.

Esta sección relativa a la inscripción de certificados de eficiencia energética, se estructura en dos grupos, que a su vez se dividen en subgrupos, según la siguiente clasificación:

Primer Grupo: Edificios destinados a uso residencial:

- Subgrupo de Edificios Unifamiliares.
- Subgrupo de Edificios Plurifamiliares.

Segundo Grupo: Edificios destinados a otros usos:

- Subgrupo de Oficinas.
- Subgrupo de Centros de enseñanza.
- Subgrupo de Hoteles y restaurantes.
- Subgrupo de Instalaciones deportivas.
- Subgrupo de Establecimientos Industriales.
- Subgrupo de Otros edificios.

Sección segunda. Agentes de control externo.

2. Las personas que conforme a lo establecido en la legislación aplicable en la materia sean responsables de instar la inscripción deberán solicitarla a la Consejería competente en materia de energía en las situaciones que se indican seguidamente:

- Certificación de eficiencia energética del proyecto de un edificio.

- Certificación de eficiencia energética de un edificio terminado.
- Renovación de los certificados de eficiencia energética.
- Actualización de datos de los certificados de eficiencia energética.
- Baja de edificios en el registro de eficiencia energética.
- Altas, variaciones de datos y bajas de los agentes de control externo.

Artículo 7. Procedimiento de inscripción.

1. Las solicitudes para la inscripción de los certificados de eficiencia energética tanto del proyecto como del edificio terminado, se ajustarán al modelo oficial establecido en el Anexo II del presente Decreto, e irán dirigidas a la Dirección General de Ordenación Industrial, Energética y Minera, como órgano competente para resolver, pudiendo ser presentadas en cualquiera de los Registros de dicha Consejería, en las Oficinas de Respuesta Personalizada (ORP), en los Centros de Atención Administrativa (CAD), o por cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992.

El plazo máximo para resolver será de tres meses, entendiéndose estimada la solicitud en caso de no dictarse resolución expresa en el citado plazo.

2. Las solicitudes se presentarán por duplicado, acompañadas de dos ejemplares del certificado de eficiencia energética correspondiente y demás documentación requerida al efecto, así como del justificante de pago de tasas oficiales.

En el caso de solicitudes de inscripción del certificado de eficiencia energética del proyecto, y en aquellos otros en los que se produzcan variaciones en el edificio que provoquen modificación de la calificación de eficiencia energética, se acompañarán a la solicitud, en soporte informático, los archivos de cálculo y los archivos de resultados de los programas informáticos de calificación de eficiencia energética utilizados, que deberán contar con el reconocimiento del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y del Ministerio de Vivienda.

En el mismo soporte informático podrán ser incluidos otros archivos cuyo contenido se considere procedente para practicar la inscripción correspondiente.

3. Será responsabilidad del promotor del edificio presentar la solicitud para la inscripción del certificado de eficiencia energética del proyecto, así como en el caso de que se produzca antes de la ejecución de la obra una modificación de dicho certificado para su correspondiente inscripción.

En el caso del Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, corresponde al promotor, o al propietario cuando proceda, la presentación de la solicitud de inscripción. El propietario del edificio será responsable de solicitar la correspondiente renovación o actualización de este certificado, así como comunicar la baja en caso de producirse la misma.

La presentación de cualquier otro certificado distinto de los citados anteriormente, deberá ser efectuada por la persona designada al efecto en la disposición de regulación correspondiente.

De no haberse dictado regulación expresa al respecto, corresponderá la presentación al propietario del edificio.

4. Como justificante de haber solicitado la inscripción en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, será devuelto en el acto al interesado uno de los ejemplares de la solicitud, con el correspondiente sello del Registro de entrada en el que se haya realizado la entrega de la documentación. Dicho documento sellado no tendrá en ningún caso la consideración de documento equivalente al certificado de eficiencia energética inscrito y diligenciado, no pudiendo por tanto surtir los mismos efectos que este último.

5. Cuando la solicitud y la documentación adjunta a la misma cumplan los requisitos establecidos al efecto, se procederá al diligenciado de los certificados presentados, y a practicar la inscripción correspondiente en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, momento en el que el Organismo gestor del Registro comunicará al interesado la inscripción efectuada, adjuntando en dicho trámite un ejemplar diligenciado del Certificado.

6. Si la solicitud no reúne los requisitos señalados en este Decreto, se requerirá al interesado para que subsane en el plazo de diez días hábiles los defectos o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que debe ser dictada, conforme a lo dispuesto en el artículo

71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. En ningún caso la práctica del diligenciado y de la inscripción supondrá conformidad por parte de la Administración con la calificación de eficiencia energética del edificio o con la certificación de eficiencia energética presentada.

8. La posesión del correspondiente certificado de eficiencia energética debidamente inscrito y diligenciado, permitirá la utilización de la etiqueta de eficiencia energética durante la validez de dicho certificado.

9. La inscripción de los agentes de control externo en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios se realizará de forma automática mediante comunicación interna de la administración autonómica, entre la Dirección General que tenga atribuidas las competencias en materia de control de calidad y el órgano competente en la gestión de dicho Registro.

CAPÍTULO III

Certificados de eficiencia energética

Artículo 8. *Influencia de las características del edificio en la calificación de eficiencia energética.*

1. La calificación de eficiencia energética es la expresión del consumo de energía que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación. Se determinará de acuerdo con la metodología de cálculo que figura en el 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.

El alcance de la calificación de eficiencia energética de los edificios, de las viviendas o locales incluidos en los mismos, o de los grupos de edificios incluidos en un mismo proyecto, se determinará atendiendo a los criterios recogidos en el Anexo V del presente Decreto.

2. Cada certificado de eficiencia energética contendrá una única calificación energética, por lo que los certificados de eficiencia energética se corresponderán en número y alcance con las calificaciones energéticas que hayan sido obtenidas aplicando los criterios indicados en dicho Anexo.

3. En el caso de calificaciones conjuntas, la calificación individual asignada a cada inmueble de titularidad jurídica diferente se realizará atendiendo a los criterios que se recogen en el apartado segundo del citado Anexo.

Artículo 9. *Certificación de eficiencia energética.*

1. La certificación de eficiencia energética de un edificio es el proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto del edificio y por el edificio terminado y que conduce, respectivamente, a la expedición de un certificado de eficiencia energética del proyecto y de un certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

2. Una vez obtenida la calificación de eficiencia energética de un edificio deberá ser debidamente cumplimentado el modelo oficial de certificado establecido en el Anexo III para edificios de uso residencial o el contenido en el Anexo IV para el resto de edificios, al menos por duplicado, y será firmado por el proyectista del edificio o el proyectista del proyecto parcial de las instalaciones térmicas del mismo, y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El certificado de eficiencia energética del proyecto deberá ser inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios. Para iniciar los trámites de obtención de autorizaciones, licencias o permisos que deban ser concedidos por los municipios para la realización de las obras del edificio a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente, si el promotor no hubiera recibido aún el certificado registrado y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía, será suficiente con que acompañe al proyecto de ejecución copia del justificante de haber solicitado la inscripción del certificado en el Registro citado, junto con un ejemplar del certificado presentado con dicha solicitud.

El certificado de eficiencia energética del proyecto deberá quedar incorporado al proyecto de ejecución.

3. Una vez finalizada la ejecución, la dirección facultativa de la misma emitirá y suscribirá, en el modelo oficial establecido, el certificado de eficiencia energética del edificio terminado, que será visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Al menos dos ejemplares del certificado serán entregados al promotor del edificio formando parte de la documentación de la obra ejecutada, conforme a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio. Para la formalización del Volumen I del Libro del Edificio definido en el Decreto antes citado, el certificado deberá ser previamente diligenciado e inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, requisito sin el cual no podrá ser solicitada ninguna de las calificaciones, licencias y cédulas que se indican en el artículo 12 del Decreto 165/2006.

4. Aquellos certificados de eficiencia energética distintos de los indicados en los apartados anteriores, que deban ser emitidos conforme a lo requerido en las disposiciones que regulen la eficiencia energética de los edificios, se ajustarán a los modelos oficiales que al efecto sean establecidos, debiendo ser cumplimentados y firmados por los técnicos responsables competentes que en cada caso determinen las normas reguladoras correspondientes, y sellados o visados por el Colegio Oficial correspondiente.

Estos certificados deberán ser inscritos en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios, e incorporados al documento que reglamentariamente se establezca o, en caso de no determinarse el mismo expresamente, al Libro del Edificio.

Artículo 10. *Renovación y actualización de certificados de eficiencia energética.*

1. El certificado de eficiencia energética del proyecto, y su correspondiente inscripción en el Registro, conservarán su vigencia siempre que durante la construcción del edificio no se produzcan variaciones en aspectos del proyecto que puedan modificar la calificación de eficiencia energética o el propio certificado. Estas variaciones exigirán la actualización del certificado y su inscripción en el Registro, correspondiendo al propietario del edificio solicitar la inscripción en el Registro de los nuevos certificados.

2. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado, y su correspondiente inscripción en el Registro, tendrán una validez de 10 años, debiendo ser renovados antes del vencimiento de dicho plazo.

Estos certificados deberán ser actualizados, y registrados, cuando se produzcan durante su periodo de vigencia variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar la calificación de eficiencia energética o el propio certificado.

La renovación deberá ser solicitada por el propietario del edificio al menos tres meses antes de la fecha de vencimiento de la vigencia del certificado.

3. El certificado a presentar para la renovación de la inscripción en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios será emitido por un Agente de control externo, libremente elegido por el propietario del inmueble, debiendo dicho certificado responder al formato que se establece al efecto en el Anexo VI del presente Decreto, denominado certificado de control periódico, que debe estar visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El control periódico se efectuará siguiendo los procedimientos básicos regulados por la legislación vigente en la materia, debiendo practicarse las visitas de comprobación necesarias para determinar la validez de la calificación y de los certificados de eficiencia energética.

4. El certificado de control periódico será acompañado de un informe del procedimiento, que contendrá como mínimo la siguiente información y documentación:

- Identificación del edificio.
- Indicación de la normativa energética que le es de aplicación en el momento de su construcción.
- Indicación de la opción elegida, general o simplificada y en su caso programa informático de referencia o alternativo utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.

- Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta de eficiencia energética.
- Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio.
- Archivos de cálculo y archivos de resultados de los programas informáticos de calificación de eficiencia energética utilizados, en soporte informático.

Artículo 11. *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización de la etiqueta de eficiencia energética.

El derecho al uso de la etiqueta de eficiencia energética, se entenderá otorgado por el tiempo de vigencia del certificado de eficiencia energética correspondiente que haya sido inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios.

2. La etiqueta de eficiencia energética se exhibirá en los mismos términos que establecen los artículos 11 y 12 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero. Así, los edificios ocupados por la Administración pública o instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas y que por consiguiente, sean frecuentados por ellas con una superficie total superior a 1.000 m², deberán exhibirla obligatoriamente en las condiciones establecidas en citada disposición.

Para el resto de edificios, la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria, debiendo procurar en su caso que figure en un lugar destacado y visible para el público.

3. El modelo de etiqueta de eficiencia energética se recoge en el Anexo VII al presente Decreto, conforme al modelo aprobado en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

CAPÍTULO IV

Control del cumplimiento de la eficiencia energética en los edificios

Artículo 12. *Control administrativo.*

1. Las Consejerías competentes en materia de energía y de vivienda, podrán realizar cuantas comprobaciones e inspecciones, puntuales o globales, consideren procedentes, al efecto de controlar en cualquier momento el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la legislación aplicable en materia de eficiencia energética de edificios y en este Decreto.

Dichas comprobaciones podrán ser realizadas a través de Agentes de control externo designados al efecto por el Organismo correspondiente.

2. Las Consejerías antes indicadas, dentro de su ámbito de actuación, podrán promover planes de inspección para el control del cumplimiento de la eficiencia energética de los edificios, que podrán ser llevados a cabo bien directamente por personal de la Administración o bien, bajo supervisión de ésta, a través de los Agentes de control externo.

Artículo 13. *Control externo.*

1. El control externo de la eficiencia energética de los edificios es el proceso mediante el cual la Administración, por medios propios o mediante la colaboración de un Agente de control externo, verifica la conformidad de la calificación energética de un edificio, así como de los certificados de eficiencia energética del mismo y, en su caso, de la etiqueta de eficiencia energética.

2. Podrán ser agentes de control externo las entidades de control de calidad de la edificación que presten su asistencia técnica en el campo de actuación de la supervisión de la certificación energética de los edificios y cumplan los requisitos establecidos en el presente decreto para el ejercicio de su actividad.

3 a 5 **(Derogados)**

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 14. *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en el presente Decreto, será sancionado conforme a lo dispuesto en la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, y la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

La actuación de los Agentes de control externo se adecuará a la naturaleza de la actividad que constituya su objeto y responderá ante la Administración competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a la cual corresponderá imponer las sanciones por las acciones u omisiones que sean tipificadas como infracción a la vista del régimen disciplinario aplicable.

Disposición adicional primera.

El Registro de Eficiencia Energética de Edificios queda habilitado para que pueda ser directamente consultado por la Consejería competente en materia de vivienda, para la ejecución de las competencias que en esta materia le corresponden.

Disposición adicional segunda.

Se autoriza a los titulares de las Consejerías competentes en materia de energía y de vivienda, para que dicten cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Disposición transitoria primera.

El presente Decreto, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, no será de aplicación a los siguientes edificios y proyectos:

- Edificios en construcción antes del 1 de mayo de 2007.
- Proyectos para los que hubiera sido solicitada licencia de obras antes del 1 de mayo de 2007.
- Proyectos supervisados y aprobados por las Administraciones públicas competentes o visados por colegios profesionales antes del 1 de mayo de 2007, siempre que la licencia legalmente exigible haya sido solicitada antes del 1 de mayo de 2008.

Disposición transitoria segunda.

Los certificados de eficiencia energética que en aplicación del Real Decreto 47/2007 hayan sido emitidos entre el 1 de noviembre de 2007 y la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, deberán ser inscritos en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios en un plazo no superior a seis meses, a contar desde dicha fecha de entrada en vigor.

Disposición final primera.

Se modifica el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio, quedando redactado como se indica seguidamente:

1. El punto 4 del artículo 11, relativo al contenido de la documentación de la obra ejecutada, queda redactado literalmente:

«4. El Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, al menos por duplicado».

2. El Anexo I, Características físicas del Libro del Edificio - Volumen I - Documentación de la obra ejecutada del conjunto del edificio - Punto 4, Licencias, certificados y autorizaciones - Documento número 11, queda redactado literalmente:

«4.11. Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía».

3. El Anexo I - Características físicas del Libro del Edificio - Volumen I - Documentación de la unidad de ocupación ejecutada - Punto 1, Licencias, certificados y autorizaciones - Documento número 8 queda redactado literalmente:

«1.8. Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, inscrito en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía».

Disposición final segunda.

La entrada en vigor de este Decreto se producirá el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

ANEXO I

Edificios sometidos a la certificación de eficiencia energética regulada en el presente decreto

Los preceptos recogidos en el presente Decreto serán de aplicación a:

- Edificios de nueva construcción.
- Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes, con una superficie útil superior a 1.000 m² donde se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.

Se excluyen del ámbito de aplicación del presente Decreto:

- Edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- Edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- Edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

ANEXO II

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Industria, Energía y Medio Ambiente
Dirección General de Ordenación Industrial,
Energética y Minera.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE
EFICIENCIA
ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

MODELO- S01

Nº EXPEDIENTE

SOLICITANTE: Promotor Propietario D.N.I. / C.I.F.

Nombre/Razón social

Dirección

Provincia Cód. Postal Teléfono

Localidad País

Representante

Nº INSCRIPCIÓN

ESPACIO RESERVADO PARA
SELLADO DEL ORGANISMO OFICIAL

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre Edificio

Dirección

Provincia Cód. Postal Teléfono

Localidad

TRAMITE DE INSCRIPCIÓN DE:

1.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PROYECTO

- Por inscripción del certificado de eficiencia energética
- Por modificación del certificado de eficiencia energética

2.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
DEL EDIFICIO TERMINADO

- Por inscripción del certificado de eficiencia energética
- Por renovación del certificado de eficiencia energética (caducidad)
- Por actualización de datos certificado de eficiencia energética

OBSERVACIONES

Nº de Inscripción anterior:

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Cdo.de Eficiencia Sector Residencial.(mod. CE-01)
- Cdo.de Eficiencia Otros Usos.(mod.CE-02)
- Cdo.de Conformidad Control Externo.(mod.CE-03)

CONTENIDO INCLUIDO EN SOPORTE CD-ROM

- Ficha justificativa de clase D ó E (Opción Simplificada)
- Archivo de cálculo del programa CALENER_VYP (.cte y .xml)
- Archivo de cálculo del programa CALENER_VYP (.pdf)
- Archivo de cálculo del programa CALENER_GT (.pd2 y .inp)
- Archivo resultado del programa CALENER_GT (.pdf)
- Archivo de cálculo y resultado de otro programa reconocido
- Otros documentos

El Solicitante, abajo firmante, declara que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud y documentación que se acompaña

Presentado en

a.

de

de

Firma:

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL ENERGÉTICA Y MINERA

ANEXO III

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Industria, Energía y Medio Ambiente

Dirección General de Ordenación Industrial,
Energética y Minera.

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS
(SECTOR RESIDENCIAL)**

- Certificado de Eficiencia Energética del **Proyecto** Unifamiliar
 Cdo. de Eficiencia Energética del **Edificio terminado** Plurifamiliar

MODELO- CE01

Nº EXPEDIENTE

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	<input type="text"/>	Nº INSCRIPCIÓN	<input type="text"/>
Definición del Proyecto	<input type="text"/>		
Dirección	<input type="text"/>		
Provincia	<input type="text"/>	Cód. Postal	<input type="text"/>
Localidad	<input type="text"/>		
Uso del Edificio	<input type="text"/>		

PROMOTOR	CIF/NIF	<input type="text"/>
Nombre y Apellidos/ Razón Social	<input type="text"/>	
Domicilio	<input type="text"/>	
Provincia	<input type="text"/>	Cód. Postal <input type="text"/>
Localidad	<input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>
Calificación de Eficiencia Energética		
Fecha de emisión: <input type="text"/>		
Validez hasta: <input type="text"/>		

PROPIETARIO Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Domicilio	<input type="text"/>	Localidad	<input type="text"/>
Provincia	<input type="text"/>	Cód. Postal	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	Teléfono	<input type="text"/>

TÉCNICO , FIRMANTE DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PROYECTO			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

DIRECTOR DE OBRA			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRA			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

NORMATIVA DE APLICACION:			
Edificación:	<input type="checkbox"/> CTE (2006)	<input type="checkbox"/> Otro	
Instalaciones Térmicas:	<input type="checkbox"/> RITE (1998)	<input type="checkbox"/> RITE (2007)	<input type="checkbox"/> Otro
Certificación:	<input type="checkbox"/> R.D. 47/2007	<input type="checkbox"/> Otro	

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

MÉTODO UTILIZADO PARA LA CALIFICACIÓN: Opción simplificada Calener_VYP Otros :

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Superficie Construida (m ²):	Planta (m ²):	Compacidad:	Nº Planta (Sotano + Planta): +
<input type="checkbox"/> Unifamiliar aislado.	Insertar Fotografía o Infografía de Edificio		
<input type="checkbox"/> Unifamiliar adosado.			
<input type="checkbox"/> Unifamiliar Pareado.			
<input type="checkbox"/> Plurifamiliar en Bloque.			
<input type="checkbox"/> Plurifamiliar en hilera.			
M ² Viviendas			
Nº Viviendas			

DESCRIPCIÓN DE LA ENVOLVENTE

MUROS FACHADA (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipos de Muros:	Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Muro Exterior.				
<input type="checkbox"/> Particiones interiores verticales en contacto con espacios no habitables.				
MUROS: Insertar Sección Constructiva				

Tipo de muro (Muro exterior, particiones interiores verticales en contacto con espacios no habitables):

SUELOS (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Suelos:	Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Forjados Sanitarios				
<input type="checkbox"/> Suelo contra el Aire				
<input type="checkbox"/> Suelos contra terreno				
<input type="checkbox"/> Suelo contra locales no habitables				
SUELOS: Insertar Sección Constructiva				

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

CUBIERTA (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Cubierta		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Cubiertas en contacto con el aire	CUBIERTAS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Cubiertas con espacios no habitables					

CERRAMIENTO EN CONTACTO CON EL TERRENO (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Cerramiento		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Muros en contacto con el terreno	CERRAMIENTOS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Cubiertas enterradas					

MEDIANERÍA

Tipo de Medianería		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
	MEDIANERÍA: Insertar Sección Constructiva				

HUECOS

Descripción	Vidrio		Marco	Permeabilidad
	U(W/m ² k)	Fs (g)	U(W/m ² k)	M ³ /hm ² a 100 Pa

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

INSTALACIONES TÉRMICAS		
<input type="checkbox"/> Agua Caliente Sanitaria. ACS	Contribución Solar ACS (%):	Cobertura Mínima (HE4):
<input type="checkbox"/> Calefacción	Contribución Solar Calefacción(%):	
<input type="checkbox"/> Climatización	Contribución Solar Climatización(%):	

Tipo de generador de Agua Caliente Sanitaria. ACS	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	Rendimiento %	Nº de generadores

Tipo de generador de Calefacción	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	COP / %	Nº de generadores

Tipo de generador Climatización	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	EER	Nº de generadores

PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES:

OBSERVACIONES:

RESULTADOS(*)	Consumo Energía Primaria (kWh/año)	Emisiones CO ₂ (kg CO ₂)
Agua Caliente Sanitaria. ACS		
Calefacción		
Climatización		
TOTAL		

(*) En el caso de usar como método de calificación la opción simplificada para la Calificación de Eficiencia Energética de Edificios de Viviendas estará exento de de indicar los resultados en kWh/año y emisiones de CO₂.

En a, de de

Técnico Responsable CEE del Proyecto

Técnicos Responsables CEE del Edificio Terminado

Firmas:

Director de Obra

Director Ejecución de Obra

ANEXO IV

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Industria, Energía y Medio Ambiente

Dirección General de Ordenación Industrial,
Energética y Minera.

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS
(OTROS USOS)**

Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto
 Cdo. de Eficiencia Energética del Edif. terminado.

Oficinas Establecim Industriales
 Hospitales Centros Enseñanzas
 Instalaciones Deportivas Hoteles y Restaurantes
 Otros Edificios

MODELO- CE02

Nº EXPEDIENTE

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	<input type="text"/>		
Definición del Proyecto	<input type="text"/>		
Dirección	<input type="text"/>		
Provincia	<input type="text"/>	Cód. Postal	<input type="text"/>
Localidad	<input type="text"/>		
Uso del Edificio	<input type="text"/>		

Nº INSCRIPCIÓN

**Calificación de Eficiencia
Energética**

Fecha de emisión:

Validez hasta:

PROMOTOR	CIF/NIF	<input type="text"/>			
Nombre y Apellidos/ Razón Social	<input type="text"/>				
Domicilio	<input type="text"/>				
Provincia	<input type="text"/>	Cód. Postal	<input type="text"/>	Teléfono	<input type="text"/>
Localidad	<input type="text"/>				

PROPIETARIO Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>		
Domicilio	<input type="text"/>	Localidad	<input type="text"/>	Cód. Postal	<input type="text"/>
Provincia	<input type="text"/>	Teléfono	<input type="text"/>		

TÉCNICO , FIRMANTE DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PROYECTO			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

DIRECTOR DE DE OBRA			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRA			
Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	CIF/NIF	<input type="text"/>
Colegio Profesional	<input type="text"/>	Número de colegiado	<input type="text"/>

NORMATIVA DE APLICACION:			
Edificación:	<input type="checkbox"/> CTE (2006)	<input type="checkbox"/> Otro	
Instalaciones Térmicas:	<input type="checkbox"/> RITE (1998)	<input type="checkbox"/> RITE (2007)	<input type="checkbox"/> Otro
Certificación:	<input type="checkbox"/> R.D. 47/2007	<input type="checkbox"/> Otro	

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

MÉTODO UTILIZADO PARA LA CALIFICACIÓN: Calener_VYP Calener_GT Otros :

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Superficie Construida (m²): Compacidad: N° Planta (Sotano + Planta): +

Insertar Fotografía o Infografía de Edificio

Plantas							
Actividad Principal							
m2 Actividad							

DESCRIPCIÓN DE LA ENVOLVENTE

MUROS FACHADA (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipos de Muros:		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Muro Exterior.	MUROS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Particiones interiores verticales en contacto con espacios no habituales.					

SUELOS (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Suelos:		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Forjados Sanitarios	SUELOS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Suelo contra el Aire					
<input type="checkbox"/> Suelos contra terreno					
<input type="checkbox"/> Suelo contra locales no habitables					

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

CUBIERTA (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Cubierta		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Cubiertas en contacto con el aire	CUBIERTAS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Cubiertas con espacios no habitables					

CERRAMIENTO EN CONTACTO CON EL TERRENO (Indicar el tipo de mayor superficie)

Tipo de Cerramiento		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
<input type="checkbox"/> Muros en contacto con el terreno	CERRAMIENTOS: Insertar Sección Constructiva				
<input type="checkbox"/> Cubiertas enterradas					

MEDIANERÍA

Tipo de Medianería		Material	Esp. (m)	Cond. (W/mK)/Resist. Térmica (m ² K/W)	Resist. Vapor Agua
	MEDIANERÍA: Insertar Sección Constructiva				

HUECOS

Descripción	Vidrio		Marco	Permeabilidad
	U(W/m ² k)	Fs (g)	U(W/m ² k)	M ³ /hm ² a 100 Pa

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

ILUMINACIÓN			
Potencia Instalada en iluminación Global:			
Espacios	VEEI	VEEI Límite (HE3)	Iluminación Natural

INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS	
Potencia Fotovoltaica Instalada (kW):	
Cobertura Paneles Solares Fotovoltaicos (%)	
Cobertura Mínima Fotovoltaica (HE5)	

INSTALACIONES TÉRMICAS		
<input type="checkbox"/> Agua Caliente Sanitaria. ACS	Contribución Solar ACS (%):	Cobertura Mínima (HE4):
<input type="checkbox"/> Calefacción	Contribución Solar Calefacción(%):	
<input type="checkbox"/> Climatización	Contribución Solar Climatización(%):	

SUBSISTEMA PRIMARIO

Tipo de generador de A.C.S	Tipo de Sistema	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	%	Nº de generadores

Tipo de generador de Calefacción	Tipo de Sistema	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	COP/ %	Nº de generadores

Tipo de generador Climatización	Tipo de Sistema	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	EER	Nº de generadores

Sistema de Condensación	Tipo de Sistema	Combustible	Potencia Térmica Nominal (kW)	Pot. Vent. por celda	Nº de generadores

SUBSISTEMA SECUNDARIO

Tipo	Nº de Unidades Terminales	Tipo de Control	Potencia Útil Calefacción (kW)	Potencia Útil Refrigeración (kW)	Efectividad (%)
Enfriamiento Gratuito					
Recuperación de Calor					
Otros					

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE EXTREMADURA
§ 22 Certificación de eficiencia energética de edificios

COGENERACIÓN

Tipo de Cogeneración:		Circuito de energía térmica sobrante: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
Potencia Nominal	Cobustible	Nº Equipos	Rendimiento
		Ratio de Recuperación. Calor Gases	Ratio Recuperación. Calor Camisas
Electricidad Generada (kWh/año)			
Demanda térmica satisfecha con cogeneración (kWh/año)			
Electricidad vendida (kWh/año)			
Electricidad Autoconsumida de cogeneración (kWh/año)			

PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES:

OBSERVACIONES:

RESULTADOS	Consumo Energía Primaria (kWh/año)	Emisiones CO ₂ (kg CO ₂)
Agua Caliente Sanitaria. ACS		
Calefacción		
Climatización		
Iluminación		
TOTAL		

En a, de de

Técnico Responsable CEE del Proyecto

Técnicos Responsables CEE del Edificio Terminado

Firmas:

Director de Obra

Director Ejecución de Obra

ANEXO V

Alcance de la Calificación de Eficiencia Energética

Apartado Primero.- Alcance de cada calificación de eficiencia energética según características y uso del edificio.

Características del edificio o grupo de edificios	Alcance de las Calificaciones
Conjunto de viviendas unifamiliares pareadas o adosadas, incluidas en un mismo proyecto de ejecución, con instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción y/o refrigeración individuales.	Será válida cualquier opción de las dos siguientes: - Una calificación de eficiencia energética individual para cada vivienda. - Varias calificaciones, una para cada grupo de viviendas cuyas características geométricas, funcionales, constructivas y operacionales sean iguales.
Conjunto de viviendas unifamiliares pareadas o adosadas, incluidas en un mismo proyecto de ejecución, con instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción y/o refrigeración colectiva.	Una calificación de eficiencia energética única para el conjunto de viviendas unifamiliares.
Edificio de viviendas en bloque, incluidas en un mismo proyecto de ejecución, con instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción y/o refrigeración individuales o colectivas.	Una calificación única de todo el bloque.
Conjunto de edificios de viviendas en bloque, incluidos en un mismo proyecto de ejecución, con instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción y/o refrigeración individuales.	Varias calificaciones, una para cada edificio.
Conjunto de edificios de viviendas en bloque, incluidos en un mismo proyecto de ejecución, que disponga de instalaciones colectivas de agua caliente sanitaria, calefacción y/o refrigeración.	Será válida cualquiera de las dos siguientes opciones: - Una calificación de eficiencia energética individual para cada grupo de edificios que compartan la instalación colectiva de calefacción /refrigeración - Varias calificaciones, una para cada edificio.
Un único edificio, destinado a usos no residenciales.	Una calificación única de todo el edificio
Un conjunto de edificios, destinados a usos no residenciales, incluidos en un mismo proyecto.	Una calificación única, para el conjunto total de edificios.
Locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente situados en un edificio de viviendas en bloque, esté definido o no su uso final en el proyecto del edificio.	Una calificación individual por local, independiente de la obtenida en el edificio de viviendas.

Apartado Segundo.- Asignación de calificaciones individuales en casos en los que sea aplicada una calificación conjunta del edificio.

Características de edificio o grupo de edificios	Aplicación de las calificaciones individuales
Conjunto de viviendas unifamiliares que hayan sido calificadas conjuntamente.	Se asignará a cada una de las viviendas la calificación obtenida por el conjunto.
Edificios de viviendas en bloque con calificación única para todo el bloque.	Se asignará a cada vivienda la calificación obtenida por todo el bloque.
Conjunto de edificios de viviendas unifamiliares o en bloque, calificados conjuntamente.	Se asignará a cada vivienda la calificación obtenida por el conjunto de edificios.
Conjunto de edificios de viviendas, unifamiliares o en bloque, con varias calificaciones, una para cada vivienda tipo.	Se asignará a cada una de las viviendas la calificación obtenida por su correspondiente vivienda tipo.

ANEXO VI

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Industria, Energía y Medio Ambiente
Dirección General de Ordenación
Industrial, Energética y Minera.

CERTIFICADO DE CONTROL PERIÓDICO DE EFICIENCIA
ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

MODELO- CE03

Nº EXPEDIENTE

Nº INSCRIPCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Uso Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar
 Otros Usos- Subgrupo:

Dirección

Provincia Cód. Postal

Localidad

Calificación de Eficiencia
Energética

Fecha de emisión:

Validez hasta:

PROPIETARIO

CIF/NIF

Nombre o Razón Social

Domicilio

Localidad

Provincia C. Postal Teléfono

Nombre representante legal

AGENTE DE CONTROL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS QUE HA REALIZADO EL CONTROL PERIÓDICO

Nombre y Apellidos (1) CIF/NIF

Colegio Profesional Número de colegiado

Nombre o razón social del Agente Autorizado

Domicilio Localidad

Provincia Teléfono Cód. Postal

Normativa de aplicación:

CERTIFICACIÓN

El Técnico Titulado competente que suscribe, como (2)

- Agente de control de eficiencia energética de edificios
 Técnico Titulado Competente perteneciente al Agente de control de eficiencia energética de edificios

CERTIFICA haber realizado el control periódico de la eficiencia energética del edificio que se identifica en le presente documento conforme a las disposiciones legales vigentes, habiendo verificado la conformidad de la calificación y de los certificados de eficiencia energética del mismo con resultado favorable, acompañando al presente certificado el Informe del Procedimiento establecido en el Capítulo IV del Decreto por la que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura, todo ello a los efectos de renovación de la inscripción practicada en el Registro de Eficiencia Energética de Edificios adscrito a la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

Firma del Técnico Titulado competente
y sello oficial (3)

Rellene con letra mayúscula los campos en blanco que correspondan. Los campos sombreados serán rellenados por la Administración.

(1) Se indicará el nombre completo del Técnico Titulado competente que haya realizado el control periódico.

(2) Marque con una X la casilla correspondiente.

(3) En caso de organismos o entidades de control, el firmante será el Técnico Titulado competente que haya realizado el control periódico, y el sello el oficial del organismo o entidad de control. En el caso de Agentes que sean Técnicos Titulados competentes independientes, el sello será el visado del Colegio Oficial correspondiente.

ANEXO VII

Modelo de Etiqueta de Calificación de Eficiencia Energética

Calificación de eficiencia energética de Edificios proyecto/edificio terminado	
<p>Más</p> <p>Menos</p>	←
Edificio: Localidad/Zona Climática: Uso del Edificio: Consumo de energía anual (*) KWh/año Emisiones de CO2 anual (*) kWh/m2 (*) Kg CO2/año (*) Kg CO2/m2	
El Consumo de Energía y sus emisiones de Dióxido de Carbono son las obtenidas por el Programa , para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación. (*)	
El consumo real de energía del edificio y sus emisiones de dióxido de carbono dependerán de las condiciones de operación y funcionamiento del edificio y de las condiciones climáticas entre otros factores	

(*) En el caso de usar como método de calificación la opción simplificada para la Calificación de Eficiencia Energética de Edificios de Viviendas estará exento de de indicar los resultados en kWh/año y emisiones de CO2.

§ 23

Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 111, de 12 de junio de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2017-90376

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de «urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional».

Por Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, modificado por Decreto del Presidente 25/2015, de 30 de julio, se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El Decreto 265/2015, de 7 de agosto, establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

Con fecha 9 de septiembre de 2014, fue suscrito Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Extremadura para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, recogiendo la cláusula adicional segunda del mencionado Convenio la obligación de la Comunidad Autónoma de Extremadura de crear y poner en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios previstos en la anterior normativa, concretamente en los artículos 4, apartado 6, y 5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Es obligación asimismo, de la Comunidad Autónoma el apoyo a la implantación del propio Informe.

El mencionado convenio, entre las actuaciones objeto del mismo, recogía el Programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los edificios.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana regula en el Título III el Informe de Evaluación de los Edificios, estableciendo que la Administración competente podrá requerir a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

El mencionado real decreto legislativo establece, además del contenido del Informe de Evaluación de Edificios, la obligatoriedad del mismo, los sujetos que han de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo, entre ellos, la remisión de una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forma parte de un Registro integrado único.

Las disposiciones referidas al Informe de Evaluación de los Edificios reguladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, tienen carácter básico habiéndose dictado al amparo de las competencias que la Constitución Española atribuye al Estado en su artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a, 18.^a, 23.^a y 25.^a

El Informe de Evaluación de Edificios, previsto pretende asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, y así adaptar el parque edificado a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad. Su exigencia también se limita a aquellos edificios que tienen verdadera trascendencia en relación con los mencionados objetivos, así como con una determinada política económica y de vivienda que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado.

Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, accesibilidad, como eficiencia energética.

Todo ello hace necesario y conveniente en aras a las obligaciones asumidas por la Administración autonómica, determinar qué órganos son los competentes para el requerimiento del Informe de Evaluación de los Edificios, así como la creación de un Registro Autonómico que permita recoger los datos de los Informes de Evaluación de los Edificios radicados en Extremadura con el fin, por un lado, de conocer el estado del parque de viviendas de Extremadura al objeto de desarrollar políticas encaminadas a su mejora y eficiencia, y por otro, de que puedan ser remitidos por nuestra Comunidad Autónoma al Estado y que formen parte del Registro integrado único referido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, al tiempo que se determina el órgano al que queda adscrito dicho Registro y se regula su funcionamiento.

En este sentido se hace necesario acometer por parte de las Comunidades Autónomas, la regulación tanto del Informe como la creación del Registro, ello supone la seguridad y garantía que aporta la existencia de un Registro en Extremadura, con independencia del Registro integrado único, el cual ha de ser objeto de desarrollo y potenciación por parte de la Administración del Estado, justificando tanto la necesidad como la eficacia y seguridad jurídica que inspiran la presente disposición normativa, la cual responde a tales principios exigidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

En su virtud, y de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, y una vez evacuados los informes preceptivos y oída la Comisión Jurídica, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 6 de junio de 2017.

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente decreto determinar los órganos competentes relacionados con el Informe de Evaluación de los Edificios y la creación y regulación del Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2. *Administración competente.*

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Administración competente para requerir el Informe de Evaluación de los Edificios a los propietarios de los inmuebles obligados a disponer del mismo de conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, serán los Ayuntamientos donde radiquen dichos edificios.

Artículo 3. *Creación, naturaleza y adscripción del Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

1. Se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que tiene naturaleza administrativa, y carácter público y gratuito.

2. El Registro quedará adscrito a la Consejería competente en materia de control de calidad de la edificación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que será la encargada y responsable de su gestión.

Artículo 4. *Objeto del Registro y acceso al mismo.*

Es objeto del Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

a) Inscribir y certificar la situación de los edificios registrados, mediante los datos contenidos en los Informes de Evaluación de los Edificios.

b) Facilitar información a entidades, órganos y organismos públicos competentes, a los profesionales y a las personas físicas o jurídicas interesadas.

c) Nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de mejoras o rehabilitación.

d) Comunicar a los ayuntamientos donde radiquen los edificios el asiento en el mismo de los Informes de Evaluación de Edificios.

e) Atender las solicitudes de información que la Consejería competente en materia del Registro de los certificados de eficiencia energética presente en relación con las menciones que sobre este particular existan en la parte tercera del Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 5. *Obligación de inscripción.*

1. Están obligados a su inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los Informes de Evaluación de los Edificios radicados en Extremadura que se encuentren en algunos de los siguientes supuestos:

a) Los edificios obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en los plazos indicados en el mismo.

b) Los edificios de cualquier tipología cuyos titulares pretendan acceder a ayudas públicas, siempre que la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios se establezca en las bases reguladoras, y en el plazo que en éstas se señalen.

c) El resto de los edificios, cuando así lo exija la normativa estatal, autonómica o local aplicable, y en el plazo que la misma establezca.

2. El contenido de los Informes de Evaluación de los Edificios que se comuniquen al Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura se acomodará al Anexo del presente decreto.

Artículo 6. *Deber de comunicación al Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. Para cumplir con el deber de comunicación referido en las letras a) y c) del apartado 1 del artículo 5, los sujetos obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios

presentarán en el Ayuntamiento de la localidad donde radique el edificio dos copias de dicho informe en soporte papel y una copia en soporte electrónico.

El referido Ayuntamiento conservará en su poder una copia en soporte papel del informe, y remitirá la otra copia, así como el ejemplar en soporte electrónico del informe, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su recepción, al Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Los propietarios de los edificios en caso de estar obligados a realizar obras para subsanar las deficiencias advertidas en el IEE y que sean de obligada ejecución según la normativa aplicable, lo comunicarán al Registro de los Informes de Evaluación de Edificios.

En este último caso, el plazo de que disponen los interesados para cumplir con la obligación de comunicación es de dos meses a contar desde la subsanación de las referidas deficiencias.

3. Para cumplir con el deber de comunicación referido en el artículo 5.1 letra b), los sujetos obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios deberán presentar ante órgano gestor de las ayudas una copia de dicho informe en soporte papel y otra en soporte electrónico, el cual lo remitirá al Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. La Consejería competente en materia de control de calidad de la edificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura, especificará en la sede electrónica corporativa de la Junta de Extremadura:

a) Las instrucciones a que deben acomodarse las remisiones de informes referidas en los apartados anteriores.

b) Las características que deben reunir los documentos que sean presentados en soporte papel y en soporte electrónico por los sujetos obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios.

c) Las herramientas informáticas necesarias para la mejor gestión del Registro.

Artículo 7. *Comprobación e inscripción en el Registro.*

1. El órgano autonómico competente en materia de control de calidad de la edificación comprobará si la información contenida en el Informe de Evaluación de los Edificios es completa y cumple los requisitos para su registro, requiriendo la subsanación.

2. Una vez que el Registro Autonómico proceda a la inscripción del Informe de Evaluación de los Edificios comunicará la misma a los interesados.

Artículo 8. *Contenido mínimo del asiento de inscripción.*

El asiento de inscripción tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Situación, referencia catastral y nivel de protección del edificio, en su caso.

b) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.

c) Los informes de evaluación de edificio realizados y sus resultados.

d) La subsanación de las deficiencias que como consecuencia de los informes de evaluación de edificios se hayan realizado, en su caso.

Disposición final primera. *Previsiones sobre el Libro del Edificio.*

Deberán formar parte del contenido del Libro del Edificio a efectos de lo dispuesto en el Registro de Incidencias del Volumen II, del Anexo I del Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, los Informes de Evaluación de los Edificios emitidos y la documentación acreditativa de la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de los informes de evaluación de edificios se hayan realizado.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

ANEXO

Modelo de tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:
Población:	Provincia:	
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:	<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:	

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

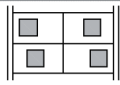
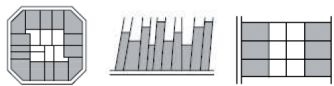
C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público	<input type="checkbox"/> Residencial privado
	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Administrativo
	<input type="checkbox"/> Otro:	
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	
Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):	
Nº total de trasteros:	Superficie media (m ²):	
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :	
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :	

(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio ⁽⁴⁾ :	
<input type="checkbox"/> Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:	
<input type="checkbox"/> Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:	
Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales ⁽⁴⁾ .	
Un solo núcleo de escaleras:	Dos o más núcleos de comunicación vertical:
<input type="checkbox"/> Sin ascensor	Nº total de escaleras :
<input type="checkbox"/> Con 1 ascensor	Nº total de ascensores:
<input type="checkbox"/> Con 2 o más ascensores	Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:
	Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:
Nº medio de viviendas por planta:	Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento N° 1:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N° 2:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N° 3:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N° 4:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS			
CIMENTACIÓN			
Sistemas de contención	<input type="checkbox"/> Muro de piedra <input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque <input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Muro pantalla <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos mampostería	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<i>Observaciones:</i>			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga:		Pilares:	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> De piedra <input type="checkbox"/> De hormigón armado <input type="checkbox"/> De adobe <input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> De bloque cerámico <input type="checkbox"/> De bloque hormigón <input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De ladrillo <input type="checkbox"/> De fundición <input type="checkbox"/> De acero <input type="checkbox"/> De hormigón armado	
Estructura horizontal Planta Tipo	Estructura principal (vigas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Elementos secundarios, viguetas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Entrevigado): <input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	<input type="checkbox"/> Forjado reticular <input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno ⁽⁵⁾	Forjado: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	Forjado Sanitario: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y: <input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos+tablero Forjado inclinado: <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	Cerchas, pórticos: <input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado+tablero <input type="checkbox"/> Vigas metálicas +tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera +tablero	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<i>Observaciones:</i>				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS			
Fachada principal	Acabado Visto en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		Acabado Revestido en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías ⁽⁶⁾	Acabado Visto en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		Acabado Revestido en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante:	Tipo de vidrio predominante:	
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Triple acristalamiento <input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva <input type="checkbox"/> Con capa de control solar	
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:			
Azotea/Cubierta plana	<input type="checkbox"/> Transitable <input type="checkbox"/> No transitable	Cubierta inclinada	<input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Pizarra
Superficie (m ²):	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Asfáltica <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de lámina impermeabilizante: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
<i>Observaciones:</i>			

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento Evacuación de aguas	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc).	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas <input type="checkbox"/> Bajantes Empotradas <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Colectores Vistos <input type="checkbox"/> Colectores Enterrados <input type="checkbox"/> Otro:
Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): <input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP) <input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes <input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Calefacción	<input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: Combustible Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción electrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Refrigeración	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: <input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios. <input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles	<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada
Protección contra el rayo	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) <input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:	<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite <input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre	<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable <input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica <input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos <input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
<i>Observaciones:</i>		

PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita:
Nº de viviendas inspeccionadas:
Nº de locales u otros usos inspeccionados ⁽⁷⁾ :
Impedimentos a la hora de realizar la visita ⁽⁷⁾ :
Medios empleados durante la inspección ⁽⁷⁾ :
Pruebas o catas realizadas ⁽⁷⁾ :
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:
Observaciones:

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

I.3.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

FAVORABLE

DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En....., a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. <i>Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran “Deficiencias Graves”, las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como “Desfavorable”.</i>		Defic. Graves
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
Otras deficiencias en la Estructura Vertical		
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
Otras deficiencias en la Estructura Horizontal		
Estructura de Cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
Otras deficiencias en Estructura de Cubierta		
Estructura de Escaleras	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras		
DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES		
Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
Acabados de Fachada	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
Otras deficiencias en los acabados de fachada:		

Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendedores, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):		
Cubiertas inclinadas	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):		
Otros Elementos de Cubierta	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	

I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	
Instalaciones de Calefacción / ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
Instalación de Ascensor	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	
	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
Instalaciones de Protección	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	
Instalación de Gas	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	
Depósitos Combustible	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	
Ins.Telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
Otra documentación:		

PARTE II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública No Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ No Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública No Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ No Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

No Sí; en su caso, indique:

- Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- Dispone de Rampa accesible entre ellas
- Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: No Si

1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

No Sí; en su caso, indique:

- Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- Dispone de Rampa accesible entre ellas
- Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: No Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- La entrada accesible al edificio	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Los elementos asociados a las viviendas ⁽¹⁰⁾	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Las zonas comunitarias	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- Entre sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Con las viviendas situadas en las mismas plantas	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
--	-----------------------------	-----------------------------

OBSERVACIONES:

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

No Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

No Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

No Si

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

No Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

No Si

OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

- 3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"
 - Los ASCENSORES ACCESIBLES No Si
 - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente No Si

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

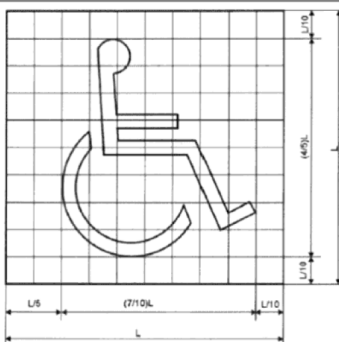
- 3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional No Si

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

- 3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional No Si

OBSERVACIONES:

GRAFICO DEL "SIA"



Color
 Fondo: azul Pantone Reflex Blue
 Símbolo: blanco

☐ RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Con la vía pública | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |
| - Con las zonas comunes exteriores ⁽¹¹⁾ | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |

OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible
<input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
<input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible |
|-----------------------------|---|---|

4.3. El edificio tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible
<input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
<input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible |
|-----------------------------|---|---|

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible
<input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
<input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible |
|-----------------------------|--|---|

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible
<input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
<input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible |
|-----------------------------|--|---|

OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre sí | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |
| - Con las zonas de uso público | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |
| - Con los elementos accesibles | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |
| - Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m ² | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí |

OBSERVACIONES:

II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS****Para edificios de uso residencial público, indicar:**

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:**

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

No Si

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

No Si

Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En todo caso, indicar:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS**Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:**

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

No Si

Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS**En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:**

5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

 No Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES**En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/6 los de uso público en todo caso, indicar:**

5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

 No Si

5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

 No Si

OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia

 No Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES ⁽¹²⁾ en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula No Si

OBSERVACIONES:

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):

- 6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el “SIA” complementando en su caso con flecha direccional.
- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::

- 6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el “SIA” complementando en su caso con flecha direccional
- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

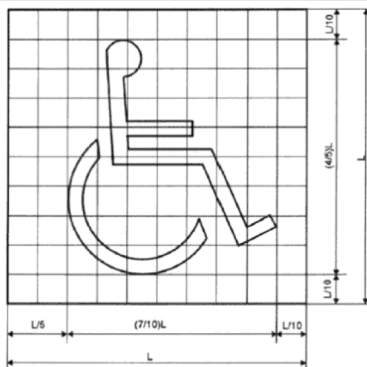
- 6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

No Si

OBSERVACIONES:

En todo caso:		
6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:		
- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar:		
- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:		
- Son de color contrastado con el pavimento	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Tienen un relieve de altura 3 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Tienen un relieve de altura 5 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto		
	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:		

GRÁFICO DEL "SIA"



Color
Fondo: azul Pantone Reflex Blue
Símbolo: blanco

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:

- EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**
 EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
 ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
 ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
 EN PISCINAS
 EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
 EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
 ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
 ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
 EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
 EN PLAZAS RESERVADAS
 EN PISCINAS
 EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
 EN MOBILIARIO FIJO
 EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....	
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.
 (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?.

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.

EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad,
 total o parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad:

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:	Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado 5 del artículo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende por Ajuste razonable: Ajustes razonables: “las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”

En....., a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

§ 24

Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 99, de 23 de mayo de 2018
«BOE» núm. 148, de 19 de junio de 2018
Última modificación: 6 de febrero de 2024
Referencia: BOE-A-2018-8159

Artículo único. *Aprobación del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.*

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, que se inserta a continuación.

Disposición adicional primera. *Remisiones normativas.*

1. Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones a los preceptos de naturaleza tributaria contenidos en las normas que se refunden, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba por este decreto legislativo.

2. A la entrada en vigor de esta norma, mientras no se aprueben, en su caso, los desarrollos reglamentarios que correspondan, serán aplicables las normas reglamentarias vigentes en todo aquello que no se opongan a ella o la contradigan.

[...]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. A la entrada en vigor de este decreto legislativo quedarán derogadas, las siguientes normas:

a) El Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado.

b) Los artículos 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 17, disposiciones adicionales primera, segunda, cuarta y quinta de la Ley 6/2013, de 13 de diciembre, de medidas tributarias de impulso a la actividad económica de Extremadura.

c) Los artículos 6 y 7 de la Ley 2/2014, de 18 de febrero, de medidas financieras y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

d) Los artículos 3, 6, 6 bis, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31 y 33 de la Ley 1/2015, de 10 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

e) La disposición adicional única de la Ley 8/2016, de 12 de diciembre, de Medidas tributarias, patrimoniales, financieras y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

f) La disposición adicional quinta de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.

2. La derogación de las disposiciones a que se refiere el apartado 1 no perjudicará los derechos ni las obligaciones que se hubieran producido durante su vigencia.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

[...]

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 1. *Escala autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

La escala autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable hasta – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Euros	Tipo de gravamen – Porcentaje
0	0	12.450,00	8
12.450,00	996,00	7.750,00	10
20.200,00	1.771,00	4.000,00	16
24.200,00	2.411,00	11.000,00	17,5
35.200,00	4.336,00	24.800,00	21
60.000,00	9.544,00	20.200,00	23,50
80.200,00	14.291,00	19.000,00	24
99.200,00	18.851,00	21.000,00	24,5
120.200,00	23.996,00	En adelante.	25

[...]

Artículo 8. *Deducción autonómica por adquisición de vivienda para jóvenes y para víctimas del terrorismo con residencia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 3 % de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de una vivienda nueva situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, acogida a determinadas modalidades de vivienda de protección pública, que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, con excepción hecha de la parte de las mismas correspondientes a intereses, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente tenga su residencia habitual en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Que a la fecha de devengo del impuesto el contribuyente tenga menos de 36 años.

c) Que se trate de su primera vivienda.

d) Que su base imponible total no supere la cuantía de 19.000 euros en tributación individual y 24.000 en el caso de tributación conjunta.

Las modalidades de protección pública citadas en el apartado primero son únicamente las contempladas en el artículo 23 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, sobre normas reguladoras de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura referidas a

viviendas de protección oficial promovidas de forma pública o privada y viviendas de Promoción Pública.

2. Los conceptos de adquisición, rehabilitación, vivienda habitual, base de deducción y su límite máximo, serán los fijados por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual.

3. Será también aplicable conforme a la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 el requisito de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

4. El porcentaje de deducción será del 5 % en caso de adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en cualquiera de los municipios o entidades locales menores de Extremadura con población inferior a 3.000 habitantes. No será exigible, en estos casos, que la vivienda objeto de adquisición o rehabilitación se encuentre acogida a alguna de las modalidades de protección pública previstas en el apartado primero.

El porcentaje de deducción del 5 % será aplicable a las adquisiciones o rehabilitaciones de viviendas en núcleos rurales efectuadas a partir del 1 de enero de 2015.

5. A la misma deducción y con los mismos requisitos establecidos en los párrafos anteriores, sin que ambas puedan simultanearse, tendrán derecho las personas que tengan la condición de víctimas del terrorismo o, en su defecto y por este orden, su cónyuge o pareja de hecho o los hijos que vinieran conviviendo con las mismas, sin que sea de aplicación el límite de edad reflejado en el párrafo segundo del apartado 1 de este artículo.

Artículo 9. Deducción autonómica por arrendamiento de vivienda habitual.

1. El contribuyente podrá aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas una deducción del 30 % de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual, con el límite de 1.000 euros anuales, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que concurra en el contribuyente, alguna de las siguientes circunstancias:

1.^a Que tenga en la fecha del devengo del impuesto menos de treinta y seis años cumplidos.

En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges, o, en su caso, el padre o la madre.

2.^a Que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa o sea ascendiente separado legalmente, o sin vínculo matrimonial, con dos hijos sin derecho a percibir anualidades por alimentos y por los que tenga derecho a la totalidad del mínimo por descendientes, previsto en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

3.^a Que padezca una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 %, o esté judicialmente incapacitado o se haya establecido la curatela representativa del contribuyente.

b) Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo y localizada dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Que se haya satisfecho por el arrendamiento y, en su caso, por sus prórrogas el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o, en su caso, se justifique la exención de dicho impuesto.

d) Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.

e) Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda situada a menos de 75 kilómetros de la vivienda arrendada.

f) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 28.000 euros en tributación individual y 45.000 euros en tributación conjunta.

2. El porcentaje de deducción será también del 30 % con el límite de 1.500 euros, en caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural.

A efectos de esta ley tendrá la consideración de vivienda en el medio rural aquella que se encuentre en municipios y entidades locales menores de Extremadura con población inferior a 3.000 habitantes.

3. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos bienes para un mismo período impositivo, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

Artículo 10. *Deducción autonómica por la compra de material escolar.*

Los contribuyentes que tengan a su cargo hijos o descendientes en edad escolar obligatoria tendrán derecho a aplicar una deducción de 15 euros en la cuota íntegra autonómica por la compra de material escolar, siempre que las sumas de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en caso de tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta.

Se podrá aplicar la deducción por cada hijo o descendiente por los que tengan derecho al mínimo por descendientes regulado en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio.

Solo tendrán derecho a practicar la deducción los padres o ascendientes que convivan con sus hijos o descendientes escolarizados. Cuando un hijo o descendiente conviva con ambos padres o ascendientes el importe de la deducción se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos, en el caso de que optaran por tributación individual.

Artículo 11. *Deducción autonómica por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o ampliación de capital en las sociedades mercantiles.*

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en las sociedades mercantiles que revistan la forma de Sociedad Anónima, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad Anónima Laboral, Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral o Sociedad Cooperativa.

El límite de deducción aplicable será de 4.000 euros anuales.

2. Para la aplicación de la deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que como consecuencia de la participación adquirida por el contribuyente, computada junto con la que posean de la misma entidad su cónyuge o personas unidas al contribuyente por razón de parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no se llegue a poseer durante ningún día del año natural más del 40 % del total del capital social de la entidad o de sus derechos de voto.

b) Las participaciones adquiridas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de tres años, siguientes a la constitución o ampliación, y este no debe ejercer funciones ejecutivas ni de dirección en la entidad.

c) Que la entidad de la que se adquieran las acciones o participaciones cumpla los siguientes requisitos:

1.º Que tenga su domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.º Que desarrolle una actividad económica. A estos efectos no se considerará que desarrolla una actividad económica cuando tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

3.º Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a la constitución de la entidad, desde el primer ejercicio fiscal ésta cuente al menos con una persona con contrato laboral a jornada completa o con dos personas con contrato laboral a tiempo parcial, siempre que el cómputo total de horas en el supuesto de contrato laboral a tiempo parcial sea igual o superior al establecido para una persona con contrato laboral a jornada completa. En cualquier caso, los trabajadores deberán estar dados de alta en el Régimen correspondiente

de la Seguridad Social y las condiciones del contrato deberán mantenerse durante al menos 24 meses.

4.º Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a una ampliación de capital de la entidad, dicha entidad hubiera sido constituida dentro de los tres años anteriores a la ampliación de capital y la plantilla media de la entidad durante los dos ejercicios fiscales posteriores al de la ampliación se incremente respecto de la plantilla media que tuviera en los doce meses anteriores al menos en una persona con los requisitos del párrafo 3.º anterior, y dicho incremento se mantenga durante al menos otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la entidad y de su incremento se computará el número de personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

d) Las operaciones en las que sea aplicable la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la que se debe especificar la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

3. El incumplimiento de los requisitos y de las condiciones establecidas conlleva la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente debe incluir en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se produjo el incumplimiento la parte del impuesto que se dejó de pagar como consecuencia de la deducción practicada junto con los intereses de demora devengados.

Artículo 11 bis. *Deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 10 por ciento de las cantidades que durante el período impositivo satisfagan por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios y entidades locales menores de Extremadura en los que la población de derecho a 31 de diciembre sea inferior a 3.000 habitantes.

b) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda se haya producido a partir de la fecha de entrada en vigor de la ley de Medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

La base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de adquisición o rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor, minorado por los importes recibidos de la Junta de Extremadura en concepto de subvenciones por la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A su vez, la base máxima a aplicar en cada ejercicio será de 9.040 euros.

3. Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado ya de la deducción prevista en este artículo, la base máxima de la deducción se minorará en las cantidades invertidas en la adquisición de las viviendas anteriores, en tanto hubieran sido objeto de desgravación. Cuando con ocasión de la enajenación de una vivienda habitual por la que se hubiera practicado la deducción prevista en este artículo se genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la

medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

4. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos previstos en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

5. La aplicación de esta deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

6. Para la aplicación de la deducción prevista en este artículo se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por éste, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el párrafo anterior. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los dos párrafos anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma.

b) Se entenderá por adquisición de vivienda habitual, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine.

Se asimilan a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos: Ampliación de vivienda: cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año. Construcción: cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

c) Se considerarán obras de rehabilitación de la vivienda habitual aquellas que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Artículo 11 ter. *Deducción en la cuota íntegra autonómica para los contribuyentes con residencia habitual en municipios y entidades locales menores de Extremadura con población inferior a 3.000 habitantes.*

1. Los contribuyentes con residencia habitual en Extremadura podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15% de su importe si residen en municipios y entidades locales menores con población inferior a 3.000 habitantes.

2. Tendrán derecho a la aplicación de esta deducción los contribuyentes cuyas sumas de la base imponible general y del ahorro no superen los 28.000 euros en tributación individual y 45.000 euros en tributación conjunta.

Artículo 11 quater. *Deducción autonómica por intereses de financiación ajena para la inversión en vivienda habitual para jóvenes.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 25 % de los intereses satisfechos durante el período impositivo por préstamos hipotecarios obtenidos para financiar la adquisición de su vivienda habitual, con una base de deducción máxima de 1.000,00 euros anuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente tenga su residencia habitual en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Que a la fecha de devengo del impuesto el contribuyente tenga menos de 36 años.

c) Que se trate de su primera vivienda.

d) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere los 28.000 euros en tributación individual y 45.000 euros en tributación conjunta.

2. El concepto de adquisición será el fijado por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual.

3. Será también aplicable conforme a la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 el requisito de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

4. Mediante Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura esta deducción podrá modificarse o suprimirse.

Artículo 12. *Incompatibilidades e importe máximo de las deducciones.*

1. La aplicación de las deducciones previstas en los artículos 8 y 11 quater anteriores no podrá simultanearse con la regulada en el artículo 11 bis de esta Ley.

2. Una vez aplicadas las deducciones recogidas en los artículos anteriores y las establecidas por la normativa del Estado que procedan, la parte autonómica de la cuota líquida no podrá ser negativa.

Si la suma de las deducciones arroja una cantidad superior a la parte autonómica de la cuota líquida, ésta última será igual a cero.

Artículo 12 bis. *Límites en la base imponible para la aplicación de determinadas deducciones autonómicas para los contribuyentes con residencia habitual en municipios y entidades locales menores de Extremadura con población inferior a 3.000 habitantes.*

En los supuestos contemplados en los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de esta ley, las bases imponibles general y del ahorro para los contribuyentes con residencia habitual en municipios y entidades locales menores con una población inferior a 3.000 habitantes, no podrán superar los 28.000 euros en tributación individual y 45.000 euros en tributación conjunta.

No existirá ningún límite para los contribuyentes indicados en el párrafo anterior:

a) que formen parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa, o

b) que sea ascendiente separado legalmente, o sin vínculo matrimonial, con dos hijos sin derecho a percibir anualidades por alimentos y por los que tenga derecho a la totalidad del mínimo por descendientes, previsto en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Artículo 13. *Aplicación de las deducciones.*

1. A los efectos de la aplicación de esta ley:

a) El concepto de familia numerosa es el establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

b) El grado de discapacidad o la incapacitación serán reconocidas o declaradas por el órgano administrativo o judicial competente, de acuerdo con la normativa aplicable.

c) El mínimo por descendiente es el regulado en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

d) Se considera vivienda habitual aquella que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

e) Se considera vivienda de nueva construcción aquella cuya adquisición represente su primera transmisión con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido tres años desde ésta. Asimismo se considera vivienda de nueva construcción cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras.

f) Se considera que el contribuyente adquiere una primera vivienda cuando no dispusiera, ni hubiera dispuesto, de ningún derecho de plena propiedad igual o superior al 50 % sobre otra vivienda.

2. La aplicación de las deducciones reguladas en los artículos anteriores requerirá justificación documental adecuada.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el Patrimonio**Artículo 14.** *Mínimo exento general y para personas con discapacidad.*

1. En el supuesto de obligación personal, con carácter general, la base imponible se reducirá, en concepto de mínimo exento, en el importe de 500.000 euros.

2. No obstante, para los contribuyentes que tengan la consideración legal de personas con discapacidad, ese mínimo exento será el siguiente:

a) 600.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 33 % e inferior al 50 %.

b) 700.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 50 % e inferior al 65 %.

c) 800.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 65 %.

3. Para aplicar el mínimo exento señalado en el apartado anterior, el contribuyente deberá tener reconocida una incapacidad permanente, estar judicialmente incapacitado, que se haya establecido la curatela representativa del contribuyente o que tenga reconocido alguno de los grados de discapacidad que en él se indican.

A estos efectos, el grado de discapacidad o la incapacitación serán reconocidas o declaradas por el órgano administrativo o judicial competente, de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 15. *Tipo de gravamen.*

La cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se obtendrá aplicando a la base liquidable los tipos que se indican en la siguiente escala:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0	167.129,45	0,30
167.129,45	501,39	167.123,43	0,45
334.252,88	1.253,44	334.246,87	0,75
668.499,75	3.760,30	668.499,76	1,35

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
1.336.999,01	12.785,04	1.336.999,50	1,95
2.673.999,01	38.856,53	2.673.999,02	2,55
5.347.998,03	107.043,51	5.347.998,03	3,15
10.695.996,06	275.505,45	En adelante.	3,75

Artículo 15 bis. Bonificación general.

Con posterioridad a las deducciones y bonificaciones reguladas por la normativa del Estado se aplicará, sobre la cuota resultante, una bonificación autonómica del 100 por 100 de dicha cuota si esta es positiva.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**Sección 1.ª Disposición general****Artículo 16. Reducciones en la base imponible.**

Para el cálculo de la base liquidable resultarán aplicables las reducciones recogidas en el artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, con las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

Sección 2.ª Sucesiones

Artículo 17. Mejora de la reducción personal en las adquisiciones por causa de muerte para los causahabientes incluidos en los grupos I y II de parentesco.

Los causahabientes incluidos dentro de los grupos I y II del artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, podrán aplicarse una reducción en la base imponible de 500.000 euros.

[...]

Sección 3.ª Donaciones

Artículo 21. Reducción en las donaciones a descendientes de cantidades destinadas a la adquisición de la primera vivienda que vaya a constituir su residencia habitual.

(Derogada).

Artículo 22. Reducción en la donación de vivienda habitual a descendientes.

(Derogada).

Artículo 23. Reducción en la donación a descendientes de un solar o del derecho de sobreedificación destinado a la construcción de la vivienda habitual.

(Derogada).

[...]

Sección 4.ª Normas comunes**Artículo 31. Equiparaciones.**

Se equiparan a los cónyuges las parejas de hecho que, en el momento del devengo del impuesto, acrediten esta situación mediante certificación de la inscripción en alguno de los registros específicos existentes en las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos del lugar de residencia o mediante documento público en el que conste la constitución de dicha pareja.

Artículo 32. *Reducciones en la base imponible.*

1. En ningún caso podrá ser aplicable sobre un bien o porción del mismo más de una reducción o beneficio fiscal que haya sido establecido por la normativa estatal o autonómica extremeña en consideración a la naturaleza del bien bonificado. En particular, serán incompatibles entre sí, y cada una de ellas con las análogas establecidas en la legislación estatal, las reducciones previstas en los artículos 25 y 28 de esta ley.

2. En los supuestos de aplicación de las reducciones contempladas en los artículos 25 y 28 el adquirente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición. En el caso de incumplimiento de este requisito de permanencia se aplicará lo dispuesto en el artículo 69.2.

[...]

Artículo 34. *Tasación Pericial Contradictoria en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.*

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente, en los términos previstos en el artículo 135.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria o la reserva del derecho a promoverla, en caso de notificación conjunta de los valores y de las liquidaciones que los hayan tenido en cuenta, determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación que contra las liquidaciones procedan.

Artículo 35. *Obligaciones formales del sujeto pasivo en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.*

En el caso de transmisiones «mortis causa», los sujetos pasivos estarán obligados a presentar junto con la declaración tributaria a que se refiere el artículo 31 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, un certificado emitido por la entidad financiera correspondiente por cada cuenta bancaria de la cual fuera titular el causante, en el que deberán constar los movimientos efectuados en el período del año natural anterior a su fallecimiento.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**Sección 1.^a Transmisiones patrimoniales onerosas****Artículo 36.** *Tipos de gravámenes generales para operaciones inmobiliarias.*

1. Con carácter general, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la siguiente tarifa:

Porción de base liquidable comprendida entre	Tipo aplicable
Entre 0 y 360.000 euros	8%
Entre 360.000,01 y 600.000 euros	10%
Más de 600.000 euros	11%

2. La cuota íntegra será la suma de las cuotas correspondientes a las cantidades situadas dentro de cada escalón, a las que se aplica el tipo propio de cada uno de ellos.

Artículo 37. *Tipo de gravamen incrementado de las concesiones administrativas y actos administrativos asimilados.*

1. El tipo impositivo aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquellas, como constitución de derechos, será el 8 %, siempre que dichos actos lleven aparejada una concesión demanial, derechos de uso o facultades de utilización sobre bienes de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles conforme al artículo 334 del Código Civil.

2. La ulterior transmisión onerosa por actos «inter vivos» de las concesiones y actos asimilados del apartado anterior tributará, asimismo, al tipo impositivo del 8 %.

[...]

Artículo 39. *Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas de protección oficial con precio máximo legal, y destinadas a vivienda habitual.*

Se aplicará el tipo reducido del 4 % para aquellas transmisiones de viviendas calificadas de Protección Oficial con precio máximo legal que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente, en los términos del artículo 52.1.1ª de esta Ley.

La condición de vivienda de protección oficial con precio máximo legal, a los efectos de la obtención de este beneficio fiscal, se acreditará mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de esta Comunidad Autónoma.

Artículo 40. *Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal.*

Se aplicará el tipo reducido del 7 % a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que el valor real de la vivienda no supere los 122.000 euros.

b) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, debe tenerse en cuenta la equiparación que establece la regla 5.ª del artículo 52.1 de esta ley.

Se considerarán que cumplen este requisito aquellas personas que, aunque no estén obligadas a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, sus ingresos netos no superen los límites que se acaban de señalar.

Artículo 41. *Bonificación autonómica en la adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos.*

1. Se establece una bonificación del 20 % de la cuota para la adquisición de vivienda habitual a la que, conforme al artículo anterior, le fuese aplicable el tipo del 7%, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el contribuyente tenga en la fecha del devengo del impuesto menos de 35 años cumplidos.

b) Que vaya a constituir vivienda habitual de una familia que, de acuerdo con la legislación estatal en la materia, tenga la consideración legal de numerosa en la fecha de adquisición.

c) Que el contribuyente, en el momento del devengo, tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o acredite necesitar ayuda de terceros para desplazarse, o tenga reconocida movilidad reducida, o haya sido declarado judicialmente incapacitado.

2. En los supuestos de las letras a) y c) del apartado anterior, si la adquisición se realiza por dos personas casadas o por una pareja de hecho inscrita en el Registro a que se refiere

al apartado 3 del artículo 4 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el requisito de la edad o el de discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges, si no están separados legalmente o de hecho, o un miembro de la pareja de hecho.

[...]

Artículo 44 bis. *Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales ubicadas en zonas rurales.*

Se aplicará el tipo reducido del 4% a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios y entidades locales menores de Extremadura en los que la población de derecho a 31 de diciembre sea inferior a 3.000 habitantes.

b) Que el valor de la vivienda no supere los 180.000 euros.

c) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, debe tenerse en cuenta la equiparación que establece la regla 5.ª del artículo 52.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

Se considerarán que cumplen este requisito aquellas personas que, aunque no estén obligadas a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, sus ingresos netos no superen los límites que se acaban de señalar.

Artículo 44 ter. *Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de inmuebles ubicados en zonas rurales.*

1. Se aplicará el tipo reducido del 4 % a las transmisiones de inmuebles ubicados en municipios y entidades locales menores de Extremadura de menos de 3.000 habitantes, cualquiera que sea su valor real, destinados exclusivamente a constituir o continuar una actividad empresarial, excepto la de arrendamiento, o un negocio profesional.

2. La aplicación de este tipo reducido queda sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el inmueble esté situado en alguno de los municipios y entidades locales menores de Extremadura en los que la población de derecho a 31 de diciembre sea inferior a 3.000 habitantes.

b) La transmisión debe efectuarse en escritura pública en la que se hará constar de forma expresa que el inmueble se destinará exclusivamente por parte del adquirente al desarrollo de una actividad empresarial o de un negocio profesional.

c) El adquirente, persona física o jurídica, debe estar dado de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal.

d) La actividad o el negocio tiene que realizarse en el inmueble adquirido en el plazo máximo de seis meses desde la transmisión.

e) El inmueble debe conservarse en el patrimonio del adquirente durante los tres años siguientes a la fecha de la transmisión salvo que en el caso de personas físicas se produzca el fallecimiento durante ese plazo.

3. Si se dejaran de cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 69.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

[...]

Sección 2.ª Actos jurídicos documentados**Artículo 46.** *Tipo de gravamen general para los documentos notariales.*

La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo general del 1,50 % en las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como Documentos Notariales, sin perjuicio de los tipos impositivos que para determinadas operaciones se establecen con carácter específico.

Artículo 47. *Tipo de gravamen reducido para las escrituras públicas que documenten la adquisición de vivienda habitual.*

Se aplicará el tipo de gravamen del 0,75 % a las escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles destinados a la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que el valor real de la vivienda no supere los 122.000 euros.
- b) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes debe tenerse en cuenta la equiparación que establece la regla 5.ª del artículo 52.1 de esta ley.

Se considerarán que cumplen este requisito aquellas personas que, aunque no estén obligadas a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sus ingresos netos no superen los límites que se acaban de señalar.

[...]

Artículo 50 bis. *Tipo de gravamen reducido para las escrituras públicas que documenten la adquisición de viviendas habituales ubicadas en zonas rurales.*

Se aplicará el tipo de gravamen del 0,50 % a las escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles destinados a la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios y entidades locales menores de Extremadura en los que la población de derecho a 31 de diciembre sea inferior a 3.000 habitantes.
- b) Que el valor de la vivienda no supere los 180.000 euros.
- c) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, debe tenerse en cuenta la equiparación que establece la regla 5.ª del artículo 52.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

Se considerarán que cumplen este requisito aquellas personas que, aunque no estén obligadas a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sus ingresos netos no superen los límites que se acaban de señalar.

Artículo 50 ter. *Tipo de gravamen reducido aplicable a las escrituras notariales que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o un centro de trabajo de sociedades o empresas en zonas rurales.*

1. Se aplicará el tipo de gravamen del 0,50 % a las escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles ubicados en municipios y entidades locales menores de Extremadura de menos de 3.000 habitantes, cualquiera que sea su valor real, destinados exclusivamente a constituir o continuar una actividad empresarial, excepto la de arrendamiento, o un negocio profesional.

2. La aplicación de este tipo de gravamen reducido queda sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el inmueble esté situado en alguno de los municipios y entidades locales menores de Extremadura en los que la población de derecho a 31 de diciembre sea inferior a 3.000 habitantes.

b) En la escritura pública se hará constar de forma expresa que el inmueble se destinará exclusivamente por parte del adquirente al desarrollo de una actividad empresarial o de un negocio profesional.

c) El adquirente, persona física o jurídica, debe estar dado de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal.

d) La actividad o el negocio tiene que realizarse en el inmueble adquirido en el plazo máximo de seis meses desde la transmisión.

e) El inmueble debe conservarse en el patrimonio del adquirente durante los tres años siguientes a la fecha de la transmisión salvo que en el caso de personas físicas se produzca el fallecimiento durante ese plazo.

3. Si se dejaran de cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 69.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

Artículo 51. *Tipo de gravamen incrementado aplicable a las escrituras públicas que formalicen transmisiones de inmuebles en que se realiza la renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Se aplicará el tipo de gravamen del 3 % en las primeras copias de escrituras que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como se prevé en el artículo 20. Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Sección 3.ª Normas comunes

Artículo 52. *Determinación de los conceptos en la aplicación de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. Para la aplicación de lo dispuesto en los preceptos anteriores, relativos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1.ª Se considera vivienda habitual aquella que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2.ª El grado de discapacidad o la incapacidad permanente se acreditará mediante certificación expedida por el órgano competente en la materia.

3.ª Las limitaciones cuantitativas de la base imponible de la renta se referirán a la que conste en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al último período impositivo cuyo plazo reglamentario de presentación estuviera concluido a la fecha de devengo.

4.ª La referencia al cónyuge o cónyuges, comprende sólo aquellos que no estén separados legalmente o de hecho.

5.^a Se equiparan a los cónyuges las parejas de hecho que, en el momento del devengo del impuesto, estén inscritas en el registro que regule la normativa autonómica sobre parejas de hecho.

6.^a Salvo que demuestren un grado de minusvalía o discapacidad mayor, quienes en el momento de la adquisición tengan reconocido el derecho a percibir una pensión de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y en el caso de los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad, tendrán derecho a la reducción que, según la normativa autonómica, corresponda al tramo inferior establecido para las personas discapacitadas, es decir, cuando el grado de discapacidad fuera igual o superior al 33 % e inferior al 50 %.

7.^a Quienes con anterioridad al momento de la adquisición hubieran sido declarados judicialmente incapacitados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 200 del Código civil, tendrán derecho a la reducción que, según la normativa autonómica, corresponda al tramo superior establecido para las personas discapacitadas, es decir, cuando el grado de discapacidad fuera igual o superior al 65 %.

2. En el supuesto de no cumplirse los requisitos relativos al mantenimiento de la vivienda habitual en los términos regulados en la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del inmueble destinado a desarrollar una actividad económica se aplicará lo dispuesto en el artículo 69.2, de esta Ley.

3. La aplicación de los beneficios fiscales establecidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura en el marco de su competencia normativa, relativos a tributos cedidos, queda condicionada a que el abono de las cantidades satisfechas por el negocio jurídico que origine el derecho a su aplicación, se realice mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito.

4. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda, se podrá establecer de manera obligatoria para los colaboradores sociales en la gestión tributaria el pago y presentación por medios telemáticos de los modelos propios de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, en los términos regulados por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y legislación concordante en la materia.

Asimismo, será obligatorio para los sujetos pasivos de los documentos negociados por entidades colaboradoras la presentación telemática de las autoliquidaciones correspondientes.

[. . .]

CAPÍTULO VIII

Disposiciones comunes aplicables a los tributos cedidos

Sección 1.^a Normas comunes

Artículo 68. *Requisitos para la acreditación de la presentación y el pago.*

A los efectos señalados en los artículos 55.3 y 61.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía así como en los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria, la acreditación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del pago de las deudas tributarias y de la presentación de las declaraciones tributarias y de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones cuyos rendimientos estén atribuidos a esta Comunidad Autónoma conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la citada Ley 22/2009, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, se ajustará a los siguientes requisitos:

1.º El pago de las deudas tributarias correspondientes a los citados tributos cedidos cuya recaudación esté atribuida a la Comunidad Autónoma de Extremadura se considerará válido y tendrá efectos liberatorios únicamente en los supuestos en que dichos pagos se hayan efectuado a su favor en cuentas autorizadas o restringidas de titularidad de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y utilizando a tal efecto los modelos de declaración aprobados por Orden del Consejero competente en materia de Hacienda.

2.º Los pagos realizados a órganos de recaudación ajenos a la Comunidad Autónoma de Extremadura sin concierto o convenio al efecto con ésta, y por tanto incompetentes, o a personas no autorizadas para ello, no liberarán al deudor de su obligación de pago, ni liberarán a las autoridades y funcionarios de las responsabilidades que se deriven de la admisión de documentos presentados a fin distinto de su liquidación sin la acreditación del pago de la deuda tributaria o la presentación de la declaración tributaria en oficinas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3.º Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91.4 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la presentación y, en su caso, el pago del impuesto se entenderán acreditados cuando el documento presentado lleve incorporada la nota justificativa del mismo y se presente acompañado, como carta de pago, del correspondiente ejemplar de la autoliquidación, y ambos debidamente sellados por oficina tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con los requisitos señalados en el punto 1.º) anterior, y conste en ellos el pago del tributo o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable.

4.º En el supuesto de declaraciones tributarias cuyo pago y, en su caso, presentación se haya efectuado por medios telemáticos habilitados por la Comunidad Autónoma de Extremadura, la acreditación de la presentación y pago se considerará efectuada por la mera aportación del correspondiente modelo de pago telemático aprobado por Orden del Consejero competente en materia de hacienda.

Artículo 69. *Normas procedimentales relativas a la aplicación de beneficios fiscales en los impuestos cedidos.*

1. Cuando la definitiva efectividad de un beneficio fiscal dependa del cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito en un momento posterior al de devengo del impuesto, la opción por la aplicación de tal beneficio deberá hacerse expresamente en el periodo reglamentario de presentación de la autoliquidación o declaración. La omisión de esa opción solo podrá subsanarse si el documento que la recoge se presenta antes de que finalice el citado periodo.

La falta de la opción se entenderá como una renuncia a la aplicación del beneficio por no cumplir el obligado tributario la totalidad de requisitos establecidos o no asumir los compromisos a su cargo. También se considerará renuncia la no aplicación del beneficio en la autoliquidación cuando se ha solicitado en el documento que la acompaña.

Se podrá gozar de los beneficios fiscales a que se refiere al párrafo primero de este apartado, cuando se soliciten en período de prórroga del plazo de presentación, si aquella se solicitó y fue concedida expresa o tácitamente.

2. Si tras aplicarse o serle aplicado el correspondiente beneficio fiscal sobreviene el incumplimiento del requisito a que se refiere el apartado anterior, el interesado deberá pagar la parte del impuesto que, en su caso, se hubiera dejado de ingresar y los intereses de demora a los que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

A estos efectos, por lo que se refiere a los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el obligado tributario deberá presentar autoliquidación o declaración, tal y como procedió inicialmente, y ante la misma oficina gestora, dentro del plazo de un mes desde la fecha en que se produzca el incumplimiento.

Artículo 70. *Plazo de presentación de las declaraciones o autoliquidaciones en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. El plazo de presentación de las declaraciones o autoliquidaciones derivadas de los hechos imposables sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en las adquisiciones «mortis causa», será de seis meses, y en las adquisiciones por donación o título equiparable, de un mes. En ambos casos, el plazo se contará desde la fecha de la sucesión o del contrato.

2. El plazo de presentación de las autoliquidaciones derivadas de los hechos imposables sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, junto con el documento o la declaración escrita sustitutiva del documento, será de un mes contado desde la fecha en que se cause el acto o contrato.

3. El cómputo de los plazos a que se refieren los dos apartados anteriores, se hará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. El Consejo de Gobierno, mediante decreto, podrá modificar los plazos de presentación establecidos en los apartados 1 y 2.

Artículo 71. *Notificaciones tributarias en el régimen del sistema de dirección electrónica.*

1. La Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá acordar la asignación de una dirección electrónica a los obligados tributarios que no sean personas físicas.

Asimismo, se podrá acordar la asignación de una dirección electrónica a las personas físicas que pertenezcan a los colectivos que, por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados, tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

2. La dirección electrónica asignada deberá reunir los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico para la práctica de notificaciones administrativas electrónicas con plena validez y eficacia, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La práctica de notificaciones en la dirección electrónica no impedirá que la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura posibilite que los interesados puedan acceder electrónicamente al contenido de las actuaciones administrativas en la sede electrónica correspondiente con los efectos propios de la notificación por comparecencia.

4. Transcurrido un mes desde la publicación oficial del acuerdo de asignación, y previa comunicación de este al obligado tributario, la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura practicará, con carácter general, las notificaciones en la dirección electrónica asignada.

5. La Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá utilizar la dirección electrónica previamente asignada por otra Administración tributaria, siempre que medie el correspondiente convenio de colaboración, que será objeto de publicidad oficial y comunicación previa al interesado en los términos del apartado anterior.

Asimismo, los obligados a recibir las notificaciones electrónicas podrán comunicar que también se considere como dirección electrónica cualquier otra que haya sido habilitada por otra Administración tributaria para recibir notificaciones administrativas electrónicas con plena validez y eficacia.

6. Fuera de los supuestos contemplados en este artículo, para que la notificación se practique utilizando algún medio electrónico, se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o haya consentido su utilización.

7. El régimen de asignación de la dirección electrónica en el ámbito de la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura se regulará mediante Orden del Consejero competente en materia de hacienda.

Sección 2.ª Obligaciones formales

Artículo 72. *Obligaciones formales de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

1. Los Notarios con destino en la Comunidad Autónoma de Extremadura y con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes y facilitar el acceso telemático de los documentos a los registros públicos, remitirán con la colaboración del Consejo General del Notariado por vía telemática a la Dirección General competente en la aplicación de los tributos de la Consejería competente en materia de Hacienda, una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las escrituras por ellos autorizadas así como la copia electrónica de las mismas de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial, de los hechos imponible que determine la citada Consejería, la cual, además, establecerá los procedimientos, estructura y plazos en los que deben remitir la información.

2. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles con destino en la Comunidad Autónoma de Extremadura remitirán trimestralmente a la Dirección General competente en la aplicación de los tributos la relación de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se presenten a inscripción en sus Registros cuando el pago de dichos tributos o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma, en la forma y condiciones que determine la Consejería competente en materia de Hacienda.

Artículo 73. *Suministro de información con trascendencia tributaria a la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

1. Al amparo del artículo 29 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá exigir la aportación de información con trascendencia tributaria cuando el cumplimiento de la concreta obligación formal esté relacionado con el desarrollo de actuaciones o procedimientos tributarios que afecten a tributos estatales cedidos gestionados por la Comunidad Autónoma o a la gestión recaudatoria de los ingresos públicos de la Comunidad Autónoma.

2. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de hacienda se aprobarán los modelos de las declaraciones que, a los efectos determinados por el apartado 1, sean de presentación obligatoria, y se establecerán los plazos, la forma y las condiciones en los que deberán cumplirse las obligaciones de información.

Artículo 74. *Obligaciones formales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

1. Los contribuyentes del impuesto sobre la renta de las personas físicas cuyo rendimiento se encuentre cedido parcialmente a la Comunidad Autónoma de Extremadura estarán obligados a conservar, durante el plazo de prescripción, los justificantes y documentos que acrediten el derecho a disfrutar de las deducciones reguladas por la Comunidad Autónoma y que hayan aplicado en sus declaraciones por dicho impuesto.

2. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de hacienda podrán establecerse obligaciones específicas de justificación destinadas al control de las deducciones a que se refiere el apartado anterior.

[...]

Artículo 81. *Obligación de suministro de información sobre otorgamiento de concesiones.*

1. Las administraciones públicas o los entes u organismos integrantes del sector público institucional que otorguen concesiones o actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por los que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o de aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares, están obligadas a poner en conocimiento de la

Consejería competente en materia de hacienda las citadas concesiones, actos o negocios otorgados, indicando su naturaleza, fecha y objeto de la concesión, así como los datos identificativos del concesionario o autorizado.

2. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de hacienda se establecerán los procedimientos, estructura, formato, plazos y condiciones la declaración informativa.

[...]

Sección 4.ª Comprobación de valores

Artículo 88. *Comprobación de Valores. Norma general.*

Para efectuar la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Administración autonómica podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o los específicos que puedan establecerse en la normativa propia de dichos tributos.

Artículo 89. *Valores publicados por la Administración Autonómica en aplicación del medio de comprobación regulado en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*

1. A los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Consejería competente en materia de Hacienda podrá publicar los coeficientes multiplicadores en aplicación del medio de comprobación regulado en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como proceder a su actualización y modificación. Cuando el obligado tributario hubiere declarado utilizando los valores publicados estará excluida la actividad de comprobación.

2. De conformidad con el citado artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la Administración Tributaria utilice el medio referido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, podrá comprobar, conforme a los valores publicados a que se refiere el punto 1 anterior, los valores declarados por los contribuyentes.

3. En lo que respecta a los inmuebles de naturaleza urbana, con exclusión de los solares, su valor real se estimará aplicando sobre el valor catastral correspondiente al ejercicio en que se produzca el hecho imponible el coeficiente multiplicador que se determine en la normativa publicada por la Consejería competente en materia de Hacienda.

La aplicación de los coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral se realizará de forma automática por las Oficinas Gestoras cuando realicen actuaciones de comprobación en los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 90. *Valores publicados por la Administración Autonómica en aplicación del medio de comprobación regulado en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*

1. A los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Consejería competente en materia de Hacienda podrá publicar los precios medios en el mercado de todas o algunas clases de bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria, así como proceder a su actualización y modificación. La publicación de los precios medios en el mercado contendrá la metodología seguida para su obtención.

2. Cuando la Administración Autonómica utilice el medio de comprobación previsto en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los efectos de

los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el valor real de los bienes inmuebles se obtendrá multiplicando el valor unitario a que se refiere el número 1 anterior por la superficie del inmueble. La aplicación de los precios medios en el mercado se realizará de forma automática por las Oficinas gestoras cuando realicen actuaciones de comprobación.

3. A los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si los contribuyentes declarasen ajustándose a los precios medios en el mercado publicados por la Administración Autónoma, se excluirá la actividad de comprobación de los valores declarados.

Artículo 91. *Valoración de inmuebles situados en otras Comunidades Autónomas.*

La Comunidad Autónoma de Extremadura reconoce eficacia jurídica a los valores establecidos por otra Comunidad Autónoma para los bienes inmuebles situados en su territorio, en virtud de alguno de los medios de valoración incluidos en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y podrá aplicar dichos valores a los efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 92. *Dictamen de peritos.*

En las comprobaciones de valor de empresas, negocios, participaciones en entidades y en general cualquier otra forma de actividad económica, por el medio establecido en el artículo 57.1.º e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en las que el perito utilice sistemas de capitalización, podrá aplicarse el interés de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la misma norma.

Artículo 93. *Tramitación de la tasación pericial contradictoria.*

1. El procedimiento de tasación pericial contradictoria se regirá por lo aquí establecido y, en lo no previsto, por las disposiciones relativas a dicho procedimiento contenidas en el artículo 135 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los artículos 161 y 162 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos y demás disposiciones reguladoras de los impuestos que resulten de aplicación.

Si la solicitud en cuya virtud se inicia el procedimiento de tasación pericial contradictoria no señala expresamente alguno de los motivos de oposición indicados en el párrafo anterior, se requerirá a los obligados tributarios para que en el plazo de diez días, contados a partir del siguiente al de la notificación, señalen alguno de los motivos de oposición indicados, advirtiéndoles que su incumplimiento originará la inadmisión de la solicitud de tasación pericial. La inadmisión implicará que la solicitud de tasación pericial contradictoria se tenga por no presentada a todos los efectos.

2. Cuando proceda la intervención de un tercer perito, previos los tramites legalmente establecidos para su designación, la Administración le entregará la relación de bienes y derechos que se han de valorar y las copias de las hojas de aprecio, tanto de la valoración realizada por la Administración, como de la efectuada por el perito designado por el obligado tributario, para que, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la entrega, realice su dictamen debidamente motivado, referido a la fecha de devengo del hecho imponible.

En el caso de que el órgano competente de la Administración observe que el informe adolece de algún defecto o vicio, deberá remitirlo de nuevo al perito tercero para que, en un plazo de quince días, lo subsane. Si este no realiza la valoración en el plazo establecido o, en su caso, no procede a su subsanación, la Administración dejará sin efecto su designación, sin devengo de honorario alguno.

El incumplimiento de lo indicado dará lugar a la exclusión como perito tercero en el ejercicio corriente y en los dos posteriores.

Asimismo, si por resolución administrativa o judicial se obligara al perito tercero a subsanar, corregir, modificar o motivar su dictamen o informe, el órgano competente en la tramitación del procedimiento de tasación pericial contradictoria deberá remitir requerimiento al perito tercero para que en el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la notificación, cumpla con la Resolución indicada, advirtiéndole que si no realiza lo indicado en la resolución administrativa o judicial deberá devolver en el plazo de un mes los honorarios que se devengaron como consecuencia de su designación como perito tercero.

3. El perito tercero deberá abstenerse de intervenir en aquellos procedimientos donde se produzca alguno de los motivos regulados en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, procediéndose a la designación de un nuevo perito tercero conforme al orden correlativo que proceda en la lista de profesionales. El incumplimiento de este precepto implicará la nulidad absoluta de la actuación y la exclusión como perito tercero en el ejercicio corriente y en los dos posteriores.

4. La valoración realizada por el perito tercero, que deberá reunir los requisitos indicados, servirá de base a la liquidación administrativa que proceda, con los límites del valor declarado y el valor comprobado inicialmente por la Administración. En estos casos, cuando el Perito de la Administración emita el dictamen al que se refiere el artículo 135.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y la valoración realizada sea inferior al valor inicialmente determinado por la Administración, a todos los efectos, se tendrá en cuenta el valor resultante del dictamen del perito de la Administración.

5. El órgano competente comunicará dicha valoración al interesado, con cuya notificación se dará por finalizado el procedimiento. En el caso en que se confirme la liquidación de la Administración, se levantará la suspensión y se dará un nuevo plazo de ingreso, girándose los intereses de demora correspondientes al periodo de la suspensión.

Cuando deba efectuarse una nueva liquidación, se girará ésta con los intereses de demora que correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En estos casos, la fecha de inicio del cómputo de interés de demora será la misma que hubiera correspondido a la liquidación que es sustituida y el interés se devengará hasta el momento en que se haya dictado la nueva liquidación. El final de este periodo no puede exceder de un mes desde la fecha de notificación de la resolución por la que se da por terminado el procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria.

Artículo 94. *Efectos de la inactividad y renuncia en la tasación pericial contradictoria.*

1. La falta de presentación de la tasación del perito designado por el obligado tributario en el plazo de un mes producirá la finalización por desistimiento del procedimiento de tasación pericial contradictoria y se procederá, en consecuencia, a comunicar el cese de la suspensión de la ejecución de la liquidación, concediendo un nuevo plazo de ingreso. Se dictará una liquidación por el concepto de intereses de demora suspensivos por el período comprendido entre la fecha en la que se dictó la liquidación que originó el procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria y el día en el que se dicta la nueva liquidación. El final de este periodo no puede exceder de un mes desde la fecha de notificación de la resolución por la que se da por terminado el procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria.

2. La renuncia del perito tercero o la falta de presentación en el plazo de un mes del resultado de su tasación dejarán sin efecto su nombramiento e impedirá su designación en el ejercicio corriente y en los dos posteriores. En ambos casos, se procederá a la designación de un nuevo perito tercero conforme al orden correlativo que proceda en la lista de profesionales.

Artículo 95. *Información sobre valores.*

La Consejería competente en materia de hacienda, a efectos de determinar las bases imponibles de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, informará, a solicitud del interesado, sobre el valor fiscal de los bienes inmuebles radicados en el territorio de la Comunidad de Extremadura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

La solicitud de información deberá formularse por escrito en el que deberán describirse de manera detallada el bien y sus características, así como la estimación de su valor.

Disposición adicional única. *Deducción autonómica en IRPF por acogimiento de menores.*

En los supuestos de acogimiento simple, permanente y preadoptivo, a que aludía el artículo 6 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, que subsistan a la entrada en vigor de esta Ley, se tendrá derecho a la reducción correspondiente, en los términos que establecía el citado artículo.

Disposición final primera. *Habilitación al Consejo de Gobierno.*

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final segunda. *Habilitaciones al titular de la Consejería competente en materia de hacienda en relación con los tributos cedidos.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de hacienda para que, mediante orden, regule las siguientes cuestiones relativas a la gestión de los tributos cedidos:

1.º La autorización para la presentación telemática de las declaraciones o autoliquidaciones de aquellos tributos que resulten susceptibles de tales formas de presentación.

2.º Las características de los justificantes de recepción por la administración de las copias electrónicas de las escrituras públicas y de los justificantes de pago de las autoliquidaciones.

3.º El desarrollo de los instrumentos jurídicos y tecnológicos necesarios en el ámbito de su competencia para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes mediante la presentación telemática de las escrituras públicas.

4.º Las normas de procedimiento necesarias para el suministro de información del valor de los bienes a que se refiere el artículo 95 de esta ley.

5.º Las características, formato, condiciones y demás extremos a que debe ajustarse la información que deben remitir los registradores de la propiedad y mercantiles de acuerdo con el artículo 72.2 de esta ley, así como las características de los soportes informáticos que recojan esta información o de la transmisión por vía telemática.

6.º Las características, formato, condiciones y demás extremos a que debe ajustarse la información que deben remitir las entidades que realicen subastas de bienes muebles en Extremadura de acuerdo con el artículo 77 de esta ley, así como las características de los soportes informáticos que recojan esta información o de la transmisión por vía telemática.

7.º La aprobación de los modelos de declaración y autoliquidación de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de la Tasa Fiscal sobre el Juego, así como las normas precisas para la gestión y liquidación.

8.º La determinación de la remuneración máxima que han de percibir los peritos terceros que intervengan en procedimientos de tasación pericial contradictoria.

9.º La determinación de los supuestos y condiciones en que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria.

10.º La distribución de las competencias y funciones entre los órganos de la Administración Tributaria de Extremadura en lo que respecta a los tributos cedidos.

Disposición final tercera. *Justificantes de presentación y pago telemático.*

La Consejería competente en materia de hacienda habilitará un sistema de confirmación permanente e inmediata que posibilite a las oficinas y registros públicos, juzgados y tribunales verificar la concordancia del justificante de presentación o pago telemático con los datos que constan en la administración tributaria.

Disposición final cuarta. *Remisión telemática de datos de escrituras públicas.*

La Consejería competente en materia de hacienda determinará, respecto al documento informativo que deben remitir los notarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 72, los hechos impositivos respecto de los cuales debe remitirse, los procedimientos, plazos en los que debe ser remitida esta información y estructura del documento, dentro de los límites establecidos en el apartado 4 del artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Disposición final quinta. *Remisión de información por los notarios.*

Corresponde a la Consejería competente en materia de Hacienda establecer mediante orden las condiciones y diseño de la remisión de la información a la que están obligados los Notarios, que podrá presentarse en soporte directamente legible por el ordenador o mediante transmisión por vía telemática. Además, podrá establecer las circunstancias y plazos en que dicha presentación sea obligatoria.

Las obligaciones de los notarios de proporcionar la información está prevista en el artículo 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Disposición final sexta. *Habilitación de las Leyes de Presupuestos.*

Las leyes anuales de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma podrán modificar los elementos esenciales de los tributos cedidos con el alcance y las limitaciones que establezca la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y las Leyes de Cesión de Tributos que afecten a Extremadura.

§ 25

Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 239, de 12 de diciembre de 2014
«BOE» núm. 315, de 30 de diciembre de 2014
Última modificación: 29 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-2014-13629

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española recoge, a lo largo de su articulado, varios preceptos en los que, de diversas maneras, se defienden y protegen los derechos de todas las personas, sea cual sea su condición física, mental o social.

Así, el artículo 1 establece la igualdad y la libertad de todos los ciudadanos, en el marco del Estado Social y Democrático de Derecho.

El artículo 9.2 obliga a los poderes públicos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

Finalmente, el Texto Constitucional impone en su artículo 49 a los poderes públicos la obligación de realizar una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, prestar la atención especializada que requieran las mismas así como ampararlos especialmente para el disfrute de los derechos que el título primero de la Constitución otorga a todos los ciudadanos.

En cumplimiento de dichas exigencias se aprobó la Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de los Minusválidos.

Posteriormente, la Asamblea de Extremadura aprobó la Ley 5/1987, de 23 de abril, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que vino a exigir en su artículo 12 a los Servicios especializados en atención a las personas con discapacidad la promoción de una serie de medidas encaminadas a eliminar obstáculos en la vida de estas personas.

La Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura reguló las medidas tendentes a eliminar progresivamente y de manera definitiva las barreras que

impedían a las personas con alguna discapacidad, el pleno disfrute de sus derechos de ciudadanos constitucionalmente reconocidos, siendo la misma objeto de desarrollo a través del Decreto 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y seis años más tarde, como consecuencia de la publicación de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción, accesibilidad y suelo, se modifica la propia Ley 8/1997 motivando la redacción y aprobación de un segundo reglamento, Decreto 8/2003, de 28 de enero, con el mismo nombre.

Veinte años después de la promulgación de la Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de los Minusválidos, y como complemento a esta, se aprueba por el estado la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, a partir de la cual se produce un amplio desarrollo normativo que da lugar a una pluralidad de normas estatales, entre las que destaca la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, que reconoce el derecho de libre opción de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas al aprendizaje, conocimiento y uso de las lenguas de signos españolas, y a los distintos medios de apoyo a la comunicación oral, lo que constituye un factor esencial para su inclusión social.

Asimismo, en el ámbito internacional, se produce un cambio de enfoque de las políticas de discapacidad. Así, la aprobación el 13 de diciembre de 2006, por la Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU), de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo, ratificada por el Estado Español y publicada en el «BOE» el 21 de abril de 2008, fija el compromiso de promover, proteger y asegurar el pleno disfrute de los derechos humanos y libertades fundamentales en condiciones de igualdad por parte de las personas con discapacidad y de promover el respeto a su dignidad inherente. La misma ya establece la obligación de adoptar medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, entendiendo estas últimas como una extensión de la libertad de expresión y de opinión y acceso a la información.

En el mismo sentido, la Unión Europea elaboró la Estrategia Europea sobre la discapacidad 2010-2020 con el objetivo de que todas las personas con discapacidad pudieran disfrutar de sus derechos y beneficiarse plenamente de su participación en la economía y en la sociedad europea. Por eso, la Estrategia identifica ocho áreas primordiales de actuación, la primera de las cuales es la accesibilidad a los bienes y servicios, en especial a los servicios públicos, y la utilización de los dispositivos de apoyo a las personas con discapacidad.

La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con Discapacidad, imprime un decidido impulso reformador en el sentido de salvaguardar los derechos de tales personas con el objetivo de favorecer la toma de decisiones en todos los aspectos de su vida, tanto personal como colectiva, avanzar hacia la autonomía personal desinstitucionalizada y garantizar la no discriminación en una sociedad plenamente inclusiva.

Finalmente ha visto la luz el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que pretende regular, armonizar y aclarar el marco normativo fundamental estatal, conforme al mandato recogido en la disposición final segunda de la citada Ley 26/2011, de 1 de agosto. Así pues, se refunden la Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de los Minusválidos, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad y la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

En coherencia con lo expresado, es necesario proceder a la aprobación de una nueva normativa que, respetando los mencionados principios y superando el clásico concepto de «eliminación de barreras arquitectónicas», apueste por un nuevo modelo cuya finalidad sea

garantizar el pleno y libre desarrollo de las personas en el medio social y comunitario; garantizando la accesibilidad al medio físico, a la comunicación y a los servicios a todas las personas de nuestra Comunidad Autónoma y especialmente a las personas con mayores necesidades de accesibilidad, como pueden ser las personas con discapacidad, las personas mayores o las personas que de forma temporal se encuentran con dificultades para relacionarse con el entorno (niños y niñas, personas accidentadas, mujeres embarazadas, ...).

En este sentido, esta nueva ley se configura como el marco de referencia necesario que encauza y coordina la acción de los poderes públicos para garantizar la accesibilidad universal en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se pretende con la presente Ley de accesibilidad universal, apoyar y promover una accesibilidad para todos, siendo esencialmente importante destacar la inclusión de los ámbitos de la comunicación, sociedad de la información y medios de comunicación social y del acceso a los bienes y servicios a disposición del público, tal y como se recoge en la Estrategia Europea.

Así pues, la accesibilidad se concibe y plantea desde una perspectiva global, de diseño para todas las personas, lo que implica, además, una serie de acciones positivas a favor de las personas con mayores necesidades de accesibilidad.

Con esta premisa, y atendiendo a la tendencia internacional, desaparecen de la ley los «niveles» de accesibilidad, tratándose esta desde un punto de vista que incluye unas medidas mínimas universales y la posibilidad de flexibilizar justificadamente soluciones alternativas en aquellos supuestos en los que las condiciones preexistentes hagan técnicamente imposible o irrazonablemente costosa la intervención acorde con las condiciones de accesibilidad establecidas.

De esta forma, y adaptándose en todo momento a la normativa nacional, se establecen las condiciones de accesibilidad y unas medidas de acción positiva para cada uno de los cinco ámbitos de actuación de la ley: Espacios públicos urbanizados y naturales, Edificación, Transporte, Comunicación, Sociedad de la Información y Medios de Comunicación Social, y Bienes y Servicios a disposición del público.

Las condiciones de accesibilidad de cada uno de los ámbitos de actuación recogen las obligaciones de los nuevos entornos o servicios, la adaptación de lo existente y se da un paso más en la exigencia de algo tan fundamental como es el mantenimiento y conservación de las condiciones de accesibilidad. Se recoge igualmente el concepto de ajustes razonables que contiene la Convención de Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad.

II

La presente ley se estructura en nueve títulos, cinco disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En el título I se recogen el objeto y ámbito de aplicación de la ley, así como los principios generales que han de inspirar todas las actuaciones en materia de accesibilidad universal.

En el título II se recogen las condiciones de accesibilidad y medidas de acción positiva a llevar a cabo en la edificación y en los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales. Además de realizar una adaptación a la normativa nacional se incluyen de manera expresa los espacios naturales de uso público tales como parques y reservas naturales, playas fluviales, etc.

En el título III se recogen las condiciones de accesibilidad y medidas de acción positiva a llevar a cabo en el ámbito del transporte. Se hace necesario renovar la situación actual de las «tarjetas para personas con discapacidad por movilidad reducida», planteándose la creación de un Registro de dichas tarjetas a nivel regional y no municipal, estableciéndose unas condiciones de equidad y necesidad real no contempladas hasta el momento.

En el título IV se recogen las condiciones de accesibilidad y medidas de acción positiva a llevar a cabo en el ámbito de la comunicación, sociedad de la información y medios de comunicación social. Como aspecto fundamental, se separan dos conceptos bien distintos e indiscriminadamente mezclados a lo largo de todas las normativas: por un lado, la comunicación en sí misma, entendida como el proceso mediante el cual se transmite la

información mediante señalización u otros elementos físicos, y por otro lado, lo concerniente a la sociedad de la información y los medios de comunicación social.

En el título V se recogen las condiciones de accesibilidad y medidas de acción positiva a llevar a cabo en el ámbito del acceso a los bienes y servicios a disposición del público exigidas a día de hoy por la normativa estatal.

En el título VI se recogen las medidas de Fomento, estableciéndose las disposiciones generales, la creación del Observatorio Extremeño de la Accesibilidad, la conservación del Fondo para la Promoción de la Accesibilidad y la obligación de desarrollar Planes de Accesibilidad. Respecto a estos últimos, se amplía su nivel de exigencia, requiriéndose su elaboración y ejecución no sólo a los Entes Locales sino a todas las Administraciones Públicas Extremeñas, dentro de sus respectivos ámbitos.

En el título VII se estipulan las medidas de control imprescindibles para garantizar la correcta aplicación de la normativa de accesibilidad.

En el título VIII se mantiene el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad, que pasa a denominarse Consejo Extremeño para la Promoción de la Accesibilidad Universal, como órgano de asesoramiento y apoyo orientado a la consecución del objeto y la finalidad de la presente ley.

Finalmente, en el Título IX se recoge el régimen sancionador acorde con el marco común establecido en el citado Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

Con la promulgación de esta ley se pretende dotar a la Comunidad Autónoma de Extremadura de un marco normativo único en materia de accesibilidad universal.

TÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y principios generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

La presente ley tiene por objeto garantizar la accesibilidad a los entornos y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad por todas las personas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley será de aplicación a las actuaciones realizadas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado, en los siguientes ámbitos:

- a. Espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales.
- b. Edificación.
- c. Transporte.
- d. Comunicación, sociedad de la información y medios de comunicación social.
- e. Bienes y servicios a disposición del público.

Artículo 3. *Principios generales.*

Los principios generales inspiradores de la presente ley son:

- a. La accesibilidad universal.
- b. El diseño universal o diseño para todas las personas.
- c. La igualdad de oportunidades.
- d. La vida independiente.
- e. La normalización.
- f. La inclusión social.
- g. El diálogo social y civil.
- h. La transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.
- i. La igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

TÍTULO II

Accesibilidad en la edificación, espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales

Artículo 4. *Condiciones de accesibilidad en la edificación.*

1. Los edificios y establecimientos de nueva construcción de uso público tanto de titularidad pública, como de titularidad privada, y los de uso privado diferente del residencial vivienda, que se dispongan reglamentariamente, así como las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda, se proyectarán, construirán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

2. Asimismo, los edificios, establecimientos y zonas existentes, indicados en el apartado anterior, deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas, en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

Cuando se realicen actuaciones en los mismos, tales como ampliación, reforma o cambio de uso, estas condiciones serán de aplicación tanto en los espacios o elementos a intervenir como a cualquier otro espacio o elemento necesario para garantizar un uso no discriminatorio, independiente y seguro de aquéllos.

Siempre que no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

En ningún caso, estas actuaciones podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. En el caso de intervenciones en edificios protegidos, tales como bienes de interés cultural o bienes incluidos en los catálogos municipales o planes especiales de protección por razón de su particular valor histórico-artístico, se aplicarán las adaptaciones precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

No quedarán, por tanto, exentos del cumplimiento de la normativa de desarrollo de la presente ley, sino que cumplirán cuantos requerimientos sean compatibles con su grado de protección. Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

4. Los planes de autoprotección y los planes de emergencia y evacuación de edificios, establecimientos e instalaciones de uso o concurrencia pública incluirán las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

5. Los titulares de los edificios, establecimientos y zonas, regulados en este artículo, mantendrán el adecuado estado de conservación de los elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos.

Artículo 5. *Condiciones de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales.*

1. Los espacios públicos urbanizados, de nueva creación, así como sus respectivos equipamientos comunitarios, instalaciones de servicios públicos y mobiliario urbano, se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

2. Los espacios públicos urbanizados existentes, sus elementos y mobiliario urbano, así como los respectivos equipamientos e instalaciones de servicios públicos, deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas, en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes

razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones, compatible con sus condiciones preexistentes, orografía o cualquier otra condición que deba preservarse.

En ningún caso, estas actuaciones podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. En las actuaciones incluidas en conjuntos históricos, lugares, zonas o sitios protegidos por su valor histórico o cultural, o por encontrarse afectado por protección ambiental de bienes protegidos o catalogados, se aplicarán las adaptaciones precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

No quedarán, por tanto, exentos del cumplimiento de la normativa de desarrollo de la presente ley, sino que cumplirán cuantos requerimientos sean compatibles con su grado de protección. Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se realizarán los ajustes razonables necesarios, aplicando justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

4. Las actuaciones en materia de accesibilidad, que reglamentariamente se determinen, en espacios públicos naturales con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos o paisajísticos, objeto de protección por la legislación aplicable, quedarán sujetas a la preservación de dichos valores, de forma que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza.

5. Los elementos que se ubiquen de manera provisional en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales, se situarán, protegerán y señalarán de forma que se garantice el uso no discriminatorio, independiente y seguro de los mismos por todas las personas.

6. Los titulares de los espacios públicos urbanizados y de los espacios públicos naturales mantendrán el adecuado estado de conservación de los elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos.

Artículo 6. *Medidas de acción positiva en la edificación, espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales.*

1. Los edificios, establecimientos y espacios públicos, tanto urbanizados como naturales, a los que les sea de aplicación la presente ley, se dotarán del equipamiento y los necesarios elementos de mobiliario accesibles, así como de los medios humanos de apoyo, según se establezca reglamentariamente.

2. Se reservarán espacios para usuarios de silla de ruedas, para usuarios de otros productos de apoyo a la movilidad, así como plazas de uso preferente para personas con discapacidad sensorial, y sus acompañantes, en edificios y establecimientos que dispongan de locales de espectáculos, salas de conferencias o reuniones, aulas y otros análogos. Del mismo modo, se reservarán plazas de uso preferente en los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales, destinados a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores. Así mismo, se permitirá y preverá el acceso y permanencia de apoyo personal, animal y productos de apoyo.

3. En los proyectos de viviendas protegidas de nueva construcción se reservará un porcentaje del número total para viviendas accesibles.

4. Las viviendas protegidas de nueva construcción reservadas a personas con discapacidad deberán adaptarse por sus promotores a las necesidades derivadas de la discapacidad del adquirente o adjudicatario.

5. Los edificios de uso residencial público, dispondrán de alojamientos accesibles en proporción al número total de alojamientos existentes.

6. Los planes autonómicos en materia de rehabilitación de vivienda recogerán de forma expresa acciones encaminadas a favorecer la accesibilidad en las viviendas o edificios.

TÍTULO III

Accesibilidad en el transporte

[...]

TÍTULO IV

Accesibilidad en la comunicación, sociedad de la información y medios de comunicación social

[...]

TÍTULO V

Accesibilidad a los bienes y servicios a disposición del público

[...]

TÍTULO VI

Medidas de fomento

Artículo 15. *Disposiciones generales.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura deberá:

1. Promover medidas de apoyo a las personas con mayores necesidades de accesibilidad, que aporten soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, tales como adaptación del puesto de trabajo, ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, otros servicios personales, y otras formas de apoyo, personal o animal, que permitan una mayor accesibilidad, autonomía y seguridad.

2. Establecer medidas de acción positiva a favor de las personas con mayores necesidades de accesibilidad.

3. Impulsar la formación de profesionales intérpretes en lengua de signos y guías intérpretes de personas sordo-ciegas y fomentar su progresiva incorporación en la Función Pública a fin de facilitar la comunicación directa con las personas con discapacidad auditiva.

4. Potenciar el uso del lenguaje de signos en la atención al público de las Administraciones Públicas y de traducción simultánea al mismo en los actos oficiales públicos promovidos por estas.

5. Informar y asesorar a las personas con mayores necesidades de accesibilidad, agentes sociales y otras personas que lo requieran, en todas las cuestiones que afecten a accesibilidad.

6. Promover campañas educativas y formativas dirigidas a la población en general, a empresarios, técnicos, diseñadores y estudiantes de las enseñanzas universitarias, y a los jóvenes y niños en particular, con el fin de sensibilizar a toda la población en materia «accesibilidad universal» y «diseño para todas las personas».

7. Velar, en el ámbito de sus competencias, para que en el diseño de las titulaciones de las enseñanzas post-obligatorias, y en el desarrollo de los correspondientes currículos, se incluya la formación en «accesibilidad universal» y «diseño para todas las personas».

8. Fomentar la participación de las personas con discapacidad, de manera individual o a través de sus organizaciones representativas, en la preparación, elaboración y adopción de las decisiones que les conciernen en materia de accesibilidad.

9. Garantizar igualmente su presencia efectiva en los órganos de las Administraciones Públicas de carácter participativo y consultivo cuyas funciones estén directamente relacionadas con la accesibilidad.

10. Consignar en sus presupuestos respectivos partidas específicas destinadas a la financiación de los programas de promoción de la accesibilidad, dentro de sus disponibilidades presupuestarias.

11. Incluir entre los criterios que han de servir de base para la adjudicación de los Contratos del Sector Público, la dotación de sistemas que permitan o faciliten la

accesibilidad, siempre que los mismos no sean de obligado cumplimiento y sean compatibles con el resto de criterios aplicables, así como con la naturaleza y el objeto del contrato.

Artículo 16. *Observatorio Extremeño de la Accesibilidad.*

1. Se considera al Observatorio Extremeño de la Accesibilidad como instrumento técnico de la Comunidad Autónoma de Extremadura que, a través de la Dirección General competente en materia de edificación, se encargará de recopilar, sistematizar, actualizar, generar y difundir la información relacionada con el ámbito de la accesibilidad en Extremadura.

2. La planificación general de este observatorio corresponderá a la Consejería de competente en materia de edificación, a través de la Dirección General competente en dicha materia, en colaboración con otras Consejerías, Ayuntamientos, así como con el Comité de Entidades de Representantes de Personas con discapacidad de la Comunidad Autónoma de Extremadura y organizaciones sindicales y empresariales más representativas, y demás entidades colaboradoras con la Administración Autonómica en materia de accesibilidad.

3. El Observatorio Extremeño de la Accesibilidad tendrá las siguientes funciones:

a. Recopilación, análisis y mantenimiento de la información en materia de accesibilidad y productos de apoyo.

b. Divulgación del conocimiento adquirido sobre accesibilidad y productos de apoyo.

c. Detección, recopilación y difusión de buenas prácticas e iniciativas relacionadas con el ámbito de la accesibilidad.

d. Difusión de estudios, estadísticas, legislación, normas técnicas, así como programas y experiencias novedosas.

e. Aquellas en materia de accesibilidad que en cada momento demande la constante evolución de nuestra sociedad.

Artículo 17. *Planes de accesibilidad.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las Administraciones Locales de Extremadura establecerán y desarrollarán planes de actuación en materia de accesibilidad en sus respectivos ámbitos de actuación y destinarán una partida presupuestaria dentro de sus presupuestos para la ejecución de los mismos.

2. A través de estos planes, la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las Administraciones Locales de Extremadura adaptarán de forma gradual sus espacios públicos, edificaciones, transporte, comunicación, y bienes y servicios a disposición del público, que sean susceptibles de ajustes razonables, a las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente ley y en la normativa que la desarrolle.

3. Reglamentariamente se establecerá la estructura, contenido, plazos y demás exigencias que deban cumplir estos planes de accesibilidad, que deberán contener al menos:

a. Información previa.

b. Ámbito de actuación.

c. Clasificación de actuaciones.

d. Propuestas de actuación.

e. Cronograma de actuación.

f. Programa de mantenimiento.

g. Determinaciones de revisión del plan.

4. Estos planes serán sometidos a consideración de los Agentes Sociales más representativos.

Artículo 18. *Fondo para la Promoción de la Accesibilidad.*

1. La Comunidad Autónoma de Extremadura mantendrá el Fondo para la Promoción de la Accesibilidad, que con carácter anual deberá estar consignado en la ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma. Este fondo estará destinado a subvencionar actuaciones y medidas cuyo objeto sea garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en

esta ley, así como inversiones en I+D+I (investigación, desarrollo e innovación) en materia de accesibilidad.

2. Se destinará una partida del fondo citado en el apartado anterior a subvencionar los planes de accesibilidad de los entes locales así como las actuaciones contenidas en los mismos.

3. Asimismo, se consignará una parte del montante total del fondo destinado al concierto o subvención a entidades privadas y particulares para la adecuación a las condiciones de accesibilidad determinadas en la presente ley, siempre que no suponga ánimo de lucro, o beneficio alguno, por parte de los mismos.

4. Se integrarán en dicho fondo, con carácter complementario, las multas y sanciones económicas que se recauden como consecuencia del régimen sancionador regulado en esta ley.

TÍTULO VII

Medidas de control

Artículo 19. *Licencias y autorizaciones municipales.*

El cumplimiento de los preceptos de la presente ley, en todos sus ámbitos de aplicación, será exigible para la aprobación de los proyectos de urbanización y su ejecución, para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales y para las actividades sujetas al régimen de comunicación previa.

Toda concesión de licencias y autorizaciones municipales, sin tener en cuenta los preceptos de la presente ley y su desarrollo reglamentario, serán consideradas nulas de pleno derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en el correspondiente régimen sancionador.

Artículo 20. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente ley y sus normas de desarrollo, según corresponda en cada caso.

Artículo 21. *Visado de los proyectos técnicos.*

Los colegios profesionales que tengan atribuidas competencias en el visado de los proyectos u otros documentos técnicos necesarios para la obtención de licencias, no concederán dicho visado si los proyectos comportaran alguna infracción contenida en la presente ley.

Artículo 22. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

1. En la documentación que deba ser aportada para la aprobación de los proyectos de urbanización y su ejecución, para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales y para las actividades sujetas al régimen de comunicación previa, el autor determinará de manera clara y detallada el cumplimiento de los preceptos de esta ley, con descripción de las soluciones adoptadas.

2. Si se comprobara que las actuaciones realizadas en relación con proyectos de urbanización y su ejecución, actividades en las que sean preceptivas licencias y autorizaciones municipales o sujetas al régimen de comunicación previa, no se ajustasen a la documentación o al proyecto autorizado, incumpléndose las condiciones de accesibilidad establecidas en esta ley o en sus normas de desarrollo, se notificará e instará al infractor para que subsane las deficiencias. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran subsanado las mismas, se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.

Sin perjuicio de la sanción señalada en el párrafo anterior, se instruirá el procedimiento establecido por la legislación vigente para que se adopten las medidas necesarias para adecuar las actuaciones a las condiciones de accesibilidad.

TÍTULO VIII

Consejo Extremeño para la Promoción de la Accesibilidad Universal

[...]

TÍTULO IX

Régimen sancionador

Artículo 25. *Objeto de las infracciones.*

A los efectos de esta ley, se considerarán infracciones administrativas las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables cuando procedan, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

Artículo 26. *Legitimación activa.*

1. Las personas con discapacidad, sus familias y las organizaciones representativas y asociaciones en las que se integran, tendrán la consideración de interesados en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones previstas en esta ley, las organizaciones y asociaciones anteriormente referidas estarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que consideren procedentes como representantes de intereses sociales.

3. La legitimación activa que se otorga a las citadas organizaciones y asociaciones, en ningún caso supondrá trato preferente cuando sean denunciadas o se las considere presuntas infractoras por la administración competente.

Artículo 27. *Sujetos responsables.*

1. Esta ley se aplicará a los responsables de la infracción, personas físicas o jurídicas, que incurran en las acciones u omisiones determinadas como infracción en esta ley y las establecidas como comunes en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

2. La responsabilidad será solidaria cuando sean varios los responsables y no sea posible determinar el grado de participación de cada uno de ellos en la comisión de la infracción.

Serán responsables subsidiarios o solidarios las personas físicas y jurídicas privadas por el incumplimiento de las obligaciones que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros.

Artículo 28. *Deber de colaboración.*

Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar la labor de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en este título, aportando en un plazo razonable, y con las condiciones establecidas en la legislación vigente, los datos, documentos, informes o aclaraciones que, siendo necesarias para el esclarecimiento de los hechos, les sean solicitadas, y facilitando, previo aviso, el acceso a sus dependencias, salvo que éstas coincidan con su domicilio, en cuyo caso deberá obtenerse su expreso consentimiento o el mandato judicial correspondiente.

Artículo 29. Infracciones.

1. Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Tendrán la consideración de infracciones muy graves, además de las establecidas como tal en el artículo 81.4 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, las siguientes:
 - a) El incumplimiento de las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV y V de la presente ley o de la normativa que los desarrolle, cuando tal incumplimiento impida el libre acceso o utilización por personas con discapacidad a cualquier medio, espacio, bien o servicio.
 - b) El incumplimiento de las reservas previstas en los artículos 6.2, 6.3, 9.2, 9.4 y 9.5 de la presente ley.
 - c) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas esta ley y su normativa de desarrollo.
 - d) La falsedad en los documentos o certificaciones que afecten a la accesibilidad expedidos por los solicitantes de licencias, autorizaciones o ayudas a las administraciones públicas extremeñas, o expedidos por aquellos que en su nombre deban garantizar los preceptos establecidos por la presente ley ya sea en su favor o de terceros.
3. Tendrán la consideración de infracciones graves, además de las establecidas como tal en el artículo 81.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, las siguientes:
 - a) El incumplimiento de las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV y V de la presente ley o de la normativa que los desarrolle, cuando tal incumplimiento aún no impidiendo el libre acceso o utilización por personas con discapacidad a cualquier medio, espacio, bien o servicio, lo obstaculice o entorpezca gravemente.
 - b) El incumplimiento de la obligación de establecer planes de accesibilidad, referida en el artículo 17 de la presente ley.
 - c) El incumplimiento de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo.
4. Tendrán la consideración de infracciones leves, además de las establecidas como tal en el artículo 81.2 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, las siguientes:
 - a) El incumplimiento de las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV y V de la presente ley o de la normativa que los desarrolle, cuando tal incumplimiento no impida el libre acceso o utilización por personas con discapacidad a cualquier medio, espacio, bien o servicio, ni lo obstaculice o entorpezca gravemente.
 - b) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración de la Junta de Extremadura.

Artículo 30. Sanciones.

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción serán la siguientes:
 - a. Por infracciones muy graves multa de 60.001 a 300.000 euros.
 - b. Por infracciones graves multas de 6.001 a 60.000 euros.
 - c. Por infracciones leves multa de 301 a 6.000 euros.
2. Será de aplicación lo establecido en los artículos 84 y 85 en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre para la determinación de los criterios de graduación de las sanciones y la aplicación de sanciones accesorias.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, las resoluciones de los procedimientos sancionadores impondrán al infractor, además, la obligación de realizar las obras o actuaciones necesarias para la reposición a su estado originario de la situación alterada y/o, en caso, para cumplir las normas y criterios básicos de accesibilidad dispuestas en la presente ley o en su normativa de desarrollo. En caso de infracciones muy graves las resoluciones de los procedimientos sancionadores impondrán al infractor, además, la

inhabilitación para intervenir o promover expedientes de viviendas protegidas, para contratar con la Administración y para el acceso al Fondo para la promoción de la accesibilidad, por término de hasta diez años.

Artículo 31. *El procedimiento sancionador.*

Las infracciones previstas en la presente ley serán sancionadas de acuerdo con lo dispuesto para el procedimiento sancionador en el Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el Reglamento sobre procedimientos sancionadores de la Junta de Extremadura.

Artículo 32. *Administración y órganos competentes.*

1. A los efectos de esta ley, la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora corresponderá a la Administración Autonómica cuando las conductas infractoras se proyecten en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo aquellas relativas a la edificación que corresponderá a la Administración local competente por razón del territorio, siempre que ésta no fuera la responsable de la conducta infractora.

2. La competencia para imponer sanciones corresponde a los Directores Generales de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes por razón de la materia, en el ámbito de sus competencias, excepto en materia de edificación que corresponderá al Alcalde competente por razón del ámbito territorial en que se produzca la infracción. De forma residual, le corresponderá sancionar al Director General que tenga atribuidas competencias en materia de discapacidad para aquellas infracciones que por razón de la materia no les correspondan a otros Directores Generales.

3. La Instrucción del procedimiento se desarrollará por los Servicios de la Consejerías competentes por razón de la materia, en el ámbito de sus competencias, o en su caso por los Servicios de la Administración Local, quien será la encargada de formular la propuesta de resolución resultante del expediente instruido.

4. Contra la imposición de sanciones ordenadas por el Director General competente por razón de la materia podrá formularse un recurso de alzada, que agota la vía administrativa, ante el Consejero competente por razón de la materia, en el ámbito de sus competencias. Para las ordenadas por los Alcaldes, dentro de su ámbito de competencia, procederá recurso de reposición.

5. Si un ente local fuera advertido por la Dirección General competente en materia de edificación de un hecho constitutivo de cualquiera de las infracciones determinadas en la presente ley y éste no iniciase el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la Dirección General competente en materia de edificación podrá iniciarlo e imponer las medidas coercitivas que correspondan, pudiendo quedar el ente local inhabilitado para acceder al Fondo para la promoción de la accesibilidad por un periodo de hasta cuatro años, reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que el ente local no podrá acceder al Fondo para la promoción de la accesibilidad.

Artículo 33. *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones a que se refiere este título calificadas como leves prescribirán al año, las calificadas como graves a los tres años y las calificadas como muy graves a los cuatro años.

2. Las sanciones impuestas por faltas leves prescribirán al año, las impuestas por faltas graves a los cuatro años y las impuestas por faltas muy graves a los cinco años.

3. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consume.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

[...]

Disposición adicional segunda. *Actualizaciones de las cuantías de las sanciones pecuniarias.*

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, podrá actualizar las cuantías de las sanciones previstas en la presente ley teniendo en cuenta para ello la variación de los índices de precios de consumo.

[...]

Disposición adicional cuarta. *Planes de accesibilidad.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las Administraciones Locales de Extremadura revisarán sus planes de accesibilidad con objeto de adecuarlos al contenido de la presente ley y su normativa de desarrollo en un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta última. En caso de no contar con un plan anterior, se dispondrá igualmente de un plazo máximo de dos años para elaborarlo.

Disposición adicional quinta. *Planeamiento urbanístico.*

Las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la previsión de acciones en materia de accesibilidad, en los instrumentos de ordenación urbanística que formulen o aprueben.

Para favorecer la accesibilidad, se integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la inclusión social y la normalización.

El planeamiento urbanístico general incorporará las determinaciones oportunas para posibilitar aquellas actuaciones que resulten indispensables para asegurar la accesibilidad, como la instalación de ascensores u otro elemento que facilite la accesibilidad, según la legislación sectorial aplicable en edificios preexistentes, teniendo en cuenta las condiciones que establece la legislación urbanística.

Disposición transitoria primera. *Normativa vigente.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico que no se encuentren regulados en la misma, las disposiciones previstas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como la Orden de 7 de junio de 1999, por la que se establece el modelo de tarjeta de aparcamiento para discapacitados, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Licencias y autorizaciones.*

Lo dispuesto en la presente ley será de aplicación tanto en la presentación de comunicación previa como en el otorgamiento de toda clase de autorizaciones, concesiones y licencias presentadas o solicitadas con posterioridad a la fecha de la entrada en vigor de su normativa de desarrollo.

Disposición transitoria tercera. *Planeamiento urbanístico.*

El planeamiento urbanístico, que disponga de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la presente ley, se adaptará a las determinaciones y criterios básicos establecidos en ella

en la primera revisión del mismo, no superando en los Municipios de población de derecho superior a los 10.000 habitantes el plazo de cinco años.

Las disposiciones reglamentarias que desarrollen esta ley serán de aplicación al planeamiento urbanístico y a los instrumentos formulados para su ejecución que se aprueben inicialmente con posterioridad a los seis primeros meses desde la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la presente ley. Para las actuaciones excluidas del cumplimiento, que deban desarrollarse mediante instrumentos de planeamiento sucesivos, éstos deberán adaptarse a la norma que desarrolle esta ley en todas las condiciones que sean compatibles con los planes y proyectos previamente aprobados.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y la Orden de 7 de junio de 1999, por la que se establece el modelo de tarjeta de aparcamiento para discapacitados, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera.

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.

1. Las condiciones y medidas de acción positiva contempladas en la presente ley son las mínimas que en esta materia han de cumplirse dentro de cada uno de los ámbitos de actuación a los que les es de aplicación la presente norma, sin perjuicio de las exigencias contenidas en otras normas de obligado cumplimiento.

2. Estas condiciones y medidas serán objeto de desarrollo y concreción en las disposiciones reglamentarias que a tal efecto sean aprobadas por el Consejo de Gobierno. En dichas disposiciones podrán contenerse otras medidas de acción positiva complementarias que sean necesarias para alcanzar el objeto de la presente ley.

Igualmente el Consejo de Gobierno podrá dictar aquellas otras disposiciones reglamentarias que fuesen necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

3. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, el Consejo de Gobierno aprobará las disposiciones reglamentarias que contengan las normas técnicas aplicables para cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en la misma.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

ANEXO

Glosario de conceptos utilizados en esta ley

Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

Acoso: es toda conducta no deseada relacionada con las necesidades de accesibilidad de una persona, que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

Ajustes razonables: Son las medidas de adaptación necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal para facilitar la accesibilidad universal y la participación de todas las personas de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada o indebida.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y

características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Apoyo animal: animal adiestrado por centros especializados y oficialmente reconocidos, para cubrir necesidades concretas de una persona. En este grupo se incluyen los perros de asistencia tales como perros guía, perros de señalización de sonidos y perros de servicio.

Apoyos complementarios: apoyos tales como ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, servicios o tratamientos especializados, otros servicios personales, así como otras formas, de apoyo personal o animal. En particular, ayudas y servicios auxiliares para la comunicación, como sistemas aumentativos y alternativos, braille, dispositivos multimedia de fácil acceso, sistemas de apoyos a la comunicación oral y lengua de signos, sistemas de comunicación táctil y otros dispositivos que permitan la comunicación.

Apoyo personal: persona preparada para facilitar la comunicación y/o la movilidad de las personas, como el intérprete de lengua de signos, el guía intérprete o el asistente personal.

Comunicación: proceso mediante el cual se transmite información a las personas y/o se posibilita que éstas la transmitan con suficientes garantías de ser recibida y comprendida.

En función del sentido por medio del cual la persona receptora percibe el mensaje, se clasifica en:

- a) Comunicación visual: el mensaje se percibe a través del sentido de la vista.
- b) Comunicación táctil: el mensaje se percibe mediante el sentido del tacto.
- c) Comunicación auditiva: se percibe a través del sentido del oído.

Diálogo civil: es el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y las niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

Discriminación directa: es la situación en la que se encuentra una persona cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de sus mayores necesidades de accesibilidad.

Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo de o por razón de sus mayores necesidades de accesibilidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Entornos: Se entiende por entornos los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales, la edificación, el transporte y el medio físico en general.

Espacios públicos naturales: son los espacios que contengan zonas de uso público y se encuentren incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación aplicable, los espacios peatonales de paso o estancia señalizados en suelo no urbanizable que constituyen o forman parte de un equipamiento municipal, y las playas fluviales.

Espacios públicos urbanizados: conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma

permanente o temporal y tienen la condición de suelo urbanizado según la normativa urbanística vigente.

Espacios públicos urbanizados existentes: aquellos a los que se les atribuya la condición de suelo urbano consolidado de conformidad con la legislación urbanística.

Igualdad de oportunidades: es la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, lingüístico, cultural, civil o de otro tipo, de las personas con mayores necesidades de accesibilidad. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva.

Inclusión social: es el principio en virtud del cual la sociedad promueve valores compartidos orientados al bien común y a la cohesión social, permitiendo que todas las personas tengan las oportunidades y recursos necesarios para participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, y para disfrutar de unas condiciones de vida en igualdad con los demás.

Medidas de acción positiva: son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas de los colectivos con mayores necesidades de accesibilidad y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de estas personas y su participación plena en los ámbitos de la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural.

Normalización: es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

Personas con discapacidad: aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, pueden impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

Ello no obstante, a los efectos de esta ley, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad 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.

Personas con mayores necesidades de accesibilidad: personas que teniendo o no un grado de discapacidad reconocido, para poder desarrollar una vida independiente y autónoma, requieren necesariamente de entornos, productos y servicios accesibles.

Desde esta perspectiva, se consideran personas con mayores necesidades de accesibilidad, entre otras: personas con discapacidades permanentes, personas con discapacidades temporales, personas mayores y otras personas como niños, mujeres embarazadas, personas que se desplazan con cochecitos de bebés o que portan objetos pesados, personas que no conocen el idioma.

Producto de apoyo: cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipos, instrumentos, tecnología y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado para prevenir, compensar, controlar, mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación.

Transporte público: medios de transporte de titularidad pública o privada, susceptibles de ser utilizados por el público en general, con el objetivo de desplazar viajeros de un punto a otro y que se lleve a cabo por cuenta ajena. La consideración de transporte público incluye tanto el material móvil como las áreas de uso público al servicio de este, así como la vinculación entre ambos y los medios operativos y auxiliares precisos.

Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para personas con discapacidad, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de estas personas.

Vida independiente: es la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

§ 26

Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 155, de 9 de agosto de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2018-90413

La Constitución Española, en su artículo 49, establece que los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad física, sensorial y psíquica, a las que prestarán la atención especializada que requieran y las ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos. Asimismo, el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, recoge en el artículo 7.15 entre los principios rectores de los poderes públicos extremeños, promover la autonomía, la igualdad de oportunidades y la integración social y laboral de las personas con discapacidad, con especial atención a su aportación activa al conjunto de la sociedad, a la enseñanza y uso de la lengua de signos española y a la eliminación de las barreras físicas.

En este sentido, se aprueba la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, que tiene por objeto garantizar la accesibilidad a los entornos y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad por todas las personas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Se redacta el presente decreto atendiendo a la disposición final primera de dicha Ley por la que se establece un mandato de desarrollo reglamentario para la concreción de las acciones y medidas encaminadas a cumplir las condiciones de accesibilidad en todos los ámbitos de actuación recogidos en la misma.

El decreto procederá respetando la normativa nacional, concretamente a las exigencias establecidas en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad, así como su normativa de desarrollo, y regulando aquellos aspectos de la accesibilidad universal no contemplados a nivel estatal y cuya reglamentación se entiende necesaria. Entre otros objetivos, se persigue armonizar y unificar términos y parámetros en esta materia.

Cabe indicar que, en todos los casos en que este decreto utiliza sustantivos de un género gramatical, ya sea femenino o masculino, para referirse a diversos sujetos, debe entenderse que se emplea para designar a individuos de ambos sexos, y que se refiere de

forma genérica tanto a mujeres como a hombres, con estricta igualdad en cuanto a sus efectos jurídicos, y sin que dicho uso comporte intención discriminatoria alguna. Esta opción lingüística tiene como única finalidad la de facilitar la lectura de la norma, y lograr expresiones más concisas e inequívocas.

El presente decreto consta de un artículo único, por el que se aprueba el reglamento que regula las condiciones de accesibilidad universal en la edificación, los espacios públicos urbanizados, los espacios públicos naturales, el transporte, la comunicación y bienes y servicios en la Comunidad Autónoma de Extremadura, además de tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El texto del reglamento, se estructura en un Título Preliminar y seis Títulos más, que contienen 71 artículos, para terminar con un Anexo que incorpora un Glosario de términos, donde se incluyen las definiciones que complementarán la normativa de accesibilidad aplicable.

El Título preliminar regula las Disposiciones Generales.

El Título I, denominado Disposiciones Comunes, en el que se recoge las disposiciones comunes.

El Título II, Apoyo animal que comprende las normas relativas al apoyo animal.

El Título III, sobre Señalización y comunicación, que engloba las exigencias relativas a señalización y comunicación.

El Título IV, sobre Accesibilidad en la edificación, se divide en dos Capítulos, uno sobre disposiciones generales y otro sobre características y dotación de elementos accesibles.

El Título V, destinado a la Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y naturales, se estructura en dos Capítulos, el primero relativo a la accesibilidad en espacios públicos urbanizados, y el segundo dedicado a espacios públicos naturales.

El Título VI, relativo a la Accesibilidad en el transporte, se divide en dos Capítulos, el primero dedicado al transporte público, y el segundo al transporte privado.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, y oída la Comisión Jurídica, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 1 de agosto de 2018,

DISPONGO:

Artículo único. *Reglamento.*

Se aprueba el reglamento por el que se regulan las condiciones de accesibilidad universal en la edificación, los espacios públicos urbanizados, los espacios públicos naturales, el transporte, la comunicación y bienes y servicios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición adicional primera. *Régimen jurídico.*

Estas normas son complementarias de lo dispuesto en la normativa nacional vigente en materia de accesibilidad.

Disposición adicional segunda. *Adaptación del planeamiento existente.*

Las Administraciones Públicas adecuarán, en el ámbito de sus competencias, los instrumentos de planificación y ejecución urbanísticos existentes a lo establecido en el presente decreto en la primera revisión de los mismos, y en los municipios de población de derecho superior a los 10.000 habitantes antes del 12 de diciembre de 2019.

En el caso de los Planes de Accesibilidad de las Administraciones Públicas, serán revisados, con objeto de adecuarlos al contenido del reglamento, en un plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor. En caso de no contar con un plan anterior, se dispondrá igualmente de un plazo máximo de dos años para elaborarlo.

Disposición adicional tercera. *Implantación de los registros autonómicos de la tarjeta de estacionamiento y del registro de vivienda accesible protegida y sus solicitantes.*

Las Consejerías con competencias en materia de vivienda y transportes dispondrán de un plazo de un año, desde la entrada en vigor del presente decreto, para implantar el registro de tarjetas de estacionamiento y el registro de vivienda accesible protegida y sus solicitantes.

Los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la implantación del registro de tarjetas de estacionamiento para implantar en sus municipios el modelo de tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, así como para adaptar sus ordenanzas a lo dispuesto para dicha tarjeta.

Disposición transitoria. *Régimen de aplicación.*

Durante el período que media entre la publicación del presente decreto y su entrada en vigor, las disposiciones contenidas en él serán de aplicación potestativa a aquellas actuaciones para las que se solicite autorización administrativa en dichos ámbitos.

Dichas actuaciones deberán comenzar dentro del plazo máximo de eficacia de la autorización administrativa, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida autorización. En caso contrario, las actuaciones deberán adaptarse a las exigencias de accesibilidad regladas por en este decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A partir de la entrada en vigor del presente decreto, quedan derogadas las disposiciones previstas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como la Orden de 7 de junio de 1999, por la que se establece el modelo de tarjeta de aparcamiento para discapacitados.

Disposición final primera. *Calendario de aplicación en edificación, espacios públicos urbanizados y transportes existentes.*

Siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad regladas por el presente decreto en el plazo de diez años desde su entrada en vigor, mediante las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas, los siguientes espacios y elementos:

- a) Los edificios y establecimientos existentes de uso público, y los espacios de uso privado regulados en el reglamento.
- b) Los espacios públicos urbanizados existentes, así como sus respectivos equipamientos comunitarios, instalaciones de servicios públicos y mobiliario urbano.
- c) Los edificios, establecimientos, espacios públicos y otros elementos existentes destinados a infraestructuras vinculadas al transporte, así como el material móvil.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo y aplicación reglamentarias.*

Se faculta a los titulares de las consejerías con competencias en materia de edificación, espacios públicos urbanizados, espacios naturales, transportes y servicios sociales para dictar, en el ámbito de sus competencias, cuantas disposiciones y actos sean necesarios para garantizar el cumplimiento y desarrollo de las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN, ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS, ESPACIOS PÚBLICOS NATURALES Y EL TRANSPORTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, regulando los espacios y servicios contenidos en sus Títulos II y III, así como la comunicación necesaria en ellos, conforme a su Título IV. Para ello, este reglamento establece las condiciones de accesibilidad universal y las medidas de acción positiva en los ámbitos de la edificación, los espacios públicos urbanizados, los espacios públicos naturales, el transporte y la comunicación en la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante normas que permitan habilitar los entornos para hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal para todas las personas, garantizando el uso no discriminatorio, independiente y seguro de los mismos.

2. Los edificios y espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, reurbanizarán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan, las condiciones que se establecen en este reglamento. En los edificios existentes y espacios públicos consolidados, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente reglamento serán de aplicación a las actuaciones realizadas en la Comunidad Autónoma de Extremadura por cualquier entidad, pública o privada, o por las personas físicas o jurídicas en los siguientes ámbitos:

- a) Edificación.
- b) Espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales. Incluye el diseño y ejecución de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, Planes de Accesibilidad, así como Proyectos de Urbanización.
- c) Transporte.
- d) Comunicación.

TÍTULO I

Disposiciones Comunes

Artículo 3. Planes de accesibilidad.

1. El contenido mínimo exigible a los planes de accesibilidad será desarrollado por cada administración en función de su ámbito de aplicación, y contemplarán al menos los siguientes aspectos:

- a) Información previa, que contendrá el estudio técnico de las condiciones existentes.
- b) Plan de actuación, incluyendo el ámbito de actuación y la clasificación de las actuaciones en base a su prioridad.
- c) Programa de actuaciones, en el que no faltarán las propuestas de actuación y el cronograma de puesta en marcha.
- d) Financiación, mediante presupuesto estimado del programa de actuaciones.
- e) Gestión del Plan, con registro de objetivos y revisión.
- f) Programa de mantenimiento.

2. Estos planes de accesibilidad serán sometidos a consideración de los agentes sociales más representativos, se expondrán públicamente en las páginas web de dichas

administraciones tras su aprobación, y se facilitará copia de los mismos a la Consejería de la Junta de Extremadura con competencias en materia de accesibilidad.

Artículo 4. *Justificación de las condiciones de accesibilidad: documentación técnica.*

Siempre que sea preceptiva la redacción de documentación técnica para llevar a cabo las actuaciones relacionadas en el ámbito de aplicación del presente reglamento, recogido en el artículo segundo, según la normativa sectorial vigente, la documentación deberá incorporar como contenido mínimo en materia de accesibilidad lo establecido en los apartados siguientes:

a) La memoria descriptiva contendrá justificación pormenorizada del cumplimiento de las determinaciones exigibles en materia de accesibilidad de la actuación, de forma que pueda verificarse su cumplimiento.

En el caso de que no sea posible garantizar el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, la memoria incluirá, expresamente, justificación técnica de los condicionantes que lo impiden, así como las soluciones alternativas para garantizar el mayor grado de adecuación a los parámetros incumplidos, sin que ello exima del cumplimiento del resto de condiciones exigibles.

b) En la documentación gráfica, se incluirá la necesaria para representar y definir los espacios, servicios y dotaciones con relevancia en la consecución de las condiciones de accesibilidad.

Como mínimo contará con los planos acotados que representen las áreas e itinerarios peatonales accesibles (acotando anchos de paso, giros, pendientes de rampas, espacios de maniobra y acercamiento, etc.), así como los elementos accesibles (espacios reservados, productos de apoyo, mobiliario y señalización accesible, etc.).

c) El presupuesto de la actuación contendrá los costes de accesibilidad.

d) Cuando la documentación técnica incluya estudios de seguridad y salud, planes de emergencia y evacuación o similares, éstos contendrán las especificaciones de accesibilidad exigibles. En caso de que sea exigible que contengan documentación gráfica, memoria y/o presupuesto, se reflejarán dichas especificaciones en los mismos.

Artículo 5. *Medidas de control.*

Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán de obligatoria aplicación en los siguientes supuestos:

a) Licencias y autorizaciones. El cumplimiento de los preceptos generales del presente decreto será exigible para la concesión de licencias y autorizaciones administrativas, así como para las actividades sujetas al régimen de comunicación previa.

A tal fin, el personal técnico que tenga encomendado emitir los informes preceptivos, deberá verificar que la documentación técnica sometida a examen cumple con la normativa de accesibilidad aplicable.

Todo ello se hará constar en el informe que se emita, incluyendo mención expresa de los incumplimientos y de sus motivos.

b) Contratos Administrativos. Tanto en los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas que rijan la adjudicación y ejecución de los contratos del sector público, como en las normas e instrucciones que se elaboren por los órganos de contratación para la redacción de documentación técnica y para la dirección de obras, entre otros, se recogerá, de modo expreso, la obligación de observar el cumplimiento del presente decreto.

c) Visado de proyectos técnicos. Los colegios profesionales que tengan atribuidas competencias en el visado de documentación técnica necesaria para la obtención de autorizaciones administrativas, no concederán el visado si dicha documentación comportara alguna infracción contenida en la normativa de accesibilidad aplicable, o careciera del contenido mínimo indicado en el artículo 4 del presente reglamento.

En el caso concreto de que se incumpla algún parámetro, en las condiciones establecidas en el Ámbito de aplicación, los colegios habrán de comprobar que la documentación técnica contiene los preceptivos análisis y soluciones alternativas pertinentes

que justifiquen el incumplimiento. Todo ello se hará constar en el informe que se emita, incluyendo mención expresa de los incumplimientos y de sus motivos.

d) Control de las condiciones de accesibilidad. Si se comprobara que las actuaciones realizadas no se adaptan a la documentación técnica que sirvió de base a la preceptiva autorización administrativa, incumpléndose las condiciones de accesibilidad establecidas por el presente reglamento, se notificará e instará al infractor para que subsane las deficiencias.

Si transcurrido el plazo de subsanación no se hubieran corregido las mismas, se podrá iniciar el procedimiento sancionador correspondiente.

Sin perjuicio de la sanción correspondiente, se instruirá el procedimiento establecido por la legislación vigente para que se adopten las medidas necesarias para adecuar las actuaciones a las condiciones de accesibilidad exigibles.

Artículo 6. *Condiciones de uso y mantenimiento.*

Los titulares de los edificios, establecimientos e instalaciones, espacios públicos y transportes públicos regulados en este reglamento, mantendrán el adecuado estado de conservación de los espacios y elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos, priorizando las labores de mantenimiento preventivo frente a las de mantenimiento correctivo.

A tal fin, se incluirán en las correspondientes instrucciones de uso y mantenimiento, libro del edificio o documentación técnica aplicable a cada caso, las prescripciones necesarias para asegurar el adecuado estado de conservación de los espacios y elementos que garantizan la accesibilidad.

Artículo 7. *Planes de autoprotección, de emergencia y de evacuación.*

Sin perjuicio de lo contemplado en la normativa sectorial vigente y en el artículo 4 del presente reglamento, los planes de autoprotección, de emergencia y de evacuación deberán reflejar al menos los siguientes aspectos específicos en materia de accesibilidad:

a) En el análisis de los usuarios, se considerará el porcentaje previsto de personas con discapacidad, con determinación de las necesidades físicas, sensoriales y cognitivas.

b) Se tendrán en cuenta dichas necesidades en los medios de detección y alarma, señalización y evacuación, de modo que se garantice su utilización y fácil comprensión por todas las personas.

c) Estudio, si procede, de la necesidad de establecer medios humanos de apoyo para la evacuación, con determinación expresa de responsables debidamente formados.

Artículo 8. *Formación en la atención a las personas con mayores necesidades de accesibilidad.*

1. Para dar respuesta a las dificultades de acceso y utilización de los espacios y servicios de las personas con mayores necesidades de accesibilidad, el personal que preste un servicio al público fuera del ámbito privado y familiar estará obligado a recibir formación para la atención adecuada y apoyo a estas personas. Esta obligación incluirá al personal de apoyo para evacuación, cuando se considere necesaria su existencia en los planes de autoprotección, de emergencia y de evacuación.

2. Los cursos de formación deberán realizarse e impartirse por entidades de reconocida solvencia en el ámbito de la promoción de la accesibilidad, o por las administraciones competentes.

Estos cursos tendrán una duración mínima de 5 horas, con el propósito de que se adquiera la formación precisa para prestar de forma adecuada el servicio a los usuarios con mayores necesidades de accesibilidad.

TÍTULO II

Apoyo animal

(...)

TÍTULO III

Señalización y comunicación

(...)

TÍTULO IV

Accesibilidad en la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 21. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria aplicación en:

- a) Edificios y establecimientos de uso público, tanto de titularidad pública como de titularidad privada.
- b) Las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.

A estos efectos, los usos a considerar serán los definidos por la normativa nacional en materia de accesibilidad.

Artículo 22. *Accesibilidad en el exterior del edificio.*

1. El acceso habitual de los edificios y establecimientos regulados por este reglamento se realizará mediante itinerario accesible. Sólo en casos excepcionales de edificación existente, cuando se justifique adecuadamente que el acceso habitual no pueda ser accesible, se habilitará un acceso alternativo, cuyo uso no podrá estar condicionado a autorizaciones expresas u otras limitaciones. Asimismo el recorrido entre ambos accesos no será discriminatorio por su longitud.

El acceso alternativo estará señalizado por medio del Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA), que se colocará tanto en el propio acceso accesible como en el acceso habitual acompañado de flecha direccional.

Se entenderá por acceso habitual al que racionalmente sirva para mayor número de usuarios con arreglo a las previsiones del proyecto o del uso real del edificio.

2. Si en el acceso existen torniquetes, barreras, u otros elementos que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos que sean accesibles y no sea necesario solicitar ningún permiso extraordinario para su utilización.

Artículo 23. *Accesibilidad entre plantas del edificio.*

1. En edificios de uso Residencial Vivienda en los que se deba prever dimensional y estructuralmente la instalación de un ascensor accesible, estará previsto de forma que no sea necesario modificar los cimientos, la estructura ni las instalaciones existentes en el momento de la instalación del ascensor.

2. En edificios de otros usos diferentes a residencial vivienda, los bienes o servicios que se ofrezcan al público estarán en plantas accesibles. Cuando se ofrezcan servicios diferentes en plantas distintas, estas plantas estarán comunicadas de forma accesible, es decir, mediante rampa o ascensor accesibles.

Sin perjuicio de los mínimos establecidos en las normas nacionales de accesibilidad, habrán de ser comunicadas de manera accesible, es decir, mediante rampa o ascensor accesibles:

a) Todas las zonas de uso público de los edificios y establecimientos de titularidad pública, y todas las zonas de uso público de servicios de las Administraciones Públicas.

b) Todas las zonas de uso público de los edificios y establecimientos de titularidad privada que se indican a continuación:

1.º Todos los centros sanitarios y asistenciales deberán ser accesibles. Quedan excluidas de esta obligatoriedad aquellas consultas profesionales integradas en vivienda que mantiene el uso residencial vivienda.

2.º Los centros de enseñanza, museos y salas de exposiciones, superficies comerciales o centros religiosos, que tengan una superficie útil de uso público superior a 150 m².

CAPÍTULO II

Características y dotación de elementos accesibles

Artículo 24. *Puertas en itinerarios accesibles.*

1. Las puertas dispondrán de una altura mínima de 2 m, así como contrastar cromáticamente con el entorno, para facilitar su percepción.

2. Las puertas automáticas permitirán que, cuando el usuario lo demande, puedan permanecer abiertas sin necesidad de retención manual. Dispondrán además de células detectoras de presencia, y en caso de fallo del suministro eléctrico permitirán que se puedan quedar abiertas de forma manual.

3. Las puertas cortavientos estarán diseñadas de forma que en el espacio existente entre ellas pueda inscribirse un círculo de 1.50 m de diámetro libre de obstáculos y del barrido de las puertas.

Artículo 25. *Escaleras.*

1. En los edificios o establecimientos de uso público en los que existan escaleras, al menos una escalera principal de uso general cumplirá los siguientes requisitos:

a) Sus peldaños deberán contar con contraste cromático entre la huella y la contrahuella, y cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará cromáticamente y en textura con el pavimento del escalón, para favorecer el uso de la escalera por personas con discapacidad visual. Dispondrán en todo caso de pieza de tabica vertical, o con una inclinación inferior a 15.º respecto a ésta.

b) Contarán con doble pasamanos a ambos lados, facilitando el uso a personas con mayores necesidades de accesibilidad como pueden ser aquéllas de baja estatura, menores o personas con discapacidad visual.

Estos pasamanos tendrán una sección de diseño ergonómico, con un ancho de agarre de entre 4.5 y 5 cm de diámetro, y ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

Los pasamanos estarán colocados a una altura constante, y no serán interrumpidos en los descansillos intermedios, salvo que en éstos concorra otro uso (existencia de puertas, superposición con pasillos o descansillos de rampas y similares) Se prolongarán al menos 30 cm en el comienzo y el final de la escalera. El extremo de la prolongación se deberá curvar hacia el paramento o hacia abajo, y en este último caso, prolongarse hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco, así como para evitar enganches.

2. En los edificios de viviendas, las escaleras de sus zonas comunes dispondrán de doble pasamanos al menos a un lado, facilitando el uso a personas con mayores necesidades de accesibilidad como pueden ser aquéllas de baja estatura, menores o personas con discapacidad visual.

Artículo 26. Rampas en itinerarios accesibles.

Las rampas en itinerarios accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

1. Pendientes:

No se permiten cambios de pendiente entre los tramos de una misma rampa. Se considerarán rampas consecutivas sólo en el caso de que exista una utilización específica del espacio en la meseta intermedia (caso de existencia de puertas, meseta compartida con escaleras, etc).

2. Mesetas:

Tanto las mesetas intermedias de una rampa, como la superficie horizontal de 1.20 m al principio y final de la misma, podrán disponer de una pendiente máxima del 2 %.

3. Pasamanos:

a) Los pasamanos estarán colocados a una altura constante, y no serán interrumpidos en los descansillos intermedios, salvo que en éstos concorra otro uso (existencia de puertas, superposición con pasillos o descansillos de rampas y similares) Se prolongarán al menos 30 cm en el comienzo y el final de la rampa. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco así como para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

b) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4.5 y 5 cm de diámetro y ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

Artículo 27. Ascensor accesible.

El ascensor accesible cumplirá las siguientes características:

1. La señalización en cada planta correspondiente al número de planta, se realizará mediante placa de 10 x 10 cm, en altorrelieve situada al lado derecho de la puerta del ascensor, a una altura entre 1.45 m y 1.75 m del suelo.

2. En zonas de uso público se colocarán pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas.

Artículo 28. Plataformas elevadoras inclinadas.

En circunstancias excepcionales, cuando se justifique que la opción para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles sea la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), y teniendo en cuenta que están destinadas para uso exclusivo de personas sentadas, éstas contarán en todos los casos con un asiento.

La dotación de asiento tiene por objeto garantizar su uso por todas las personas con mayores necesidades de accesibilidad, además de las personas usuarias de sillas de ruedas.

Este asiento contará con las siguientes características:

a) Será abatible.

b) La altura desde el suelo de la plataforma será de 50 + 2 cm.

c) La profundidad estará comprendida entre 30 y 40 cm.

d) La anchura estará comprendida entre 40 y 50 cm.

e) Dispondrá de un cinturón de seguridad o dispositivo de retención para su uso por parte del usuario.

Artículo 29. Servicios higiénicos accesibles.

Los servicios higiénicos accesibles a disposición del público cumplirán las siguientes características:

1. Aseo accesible:

a) En edificios o locales donde existan varios núcleos de aseos generales, la distribución y ubicación de los aseos accesibles se integrará en los núcleos de aseos generales, y permitirá que el recorrido hasta el aseo accesible no sea discriminatorio por su longitud, tiempos de espera, etc.

b) No se admitirá el uso compartido por ambos sexos en el caso de que el acceso se realice a través de un núcleo de aseos de un sexo determinado.

c) Las cabinas de aseo accesibles incluirán un lavabo, aun estando contenidas en un aseo general.

d) Los espacios de transferencia o acercamiento a los diferentes aparatos sanitarios deben estar conectados mediante itinerario accesible con la entrada del aseo.

e) Deberá existir un adecuado contraste entre los aparatos sanitarios y accesorios con el entorno.

En el caso de los aseos en edificios de uso residencial público cumplirán estas características, y además dispondrán de barras de apoyo y un dispositivo de llamada de asistencia en las mismas condiciones que marca la normativa nacional en materia de accesibilidad para los aseos y cabinas de vestuario accesibles de uso público.

2. Vestuarios y probadores accesibles:

De cada 10 unidades o fracción de vestuarios y probadores instalados, al menos uno será accesible.

3. Aparatos sanitarios:

a) Existirán espacios para la transferencia o el acercamiento con una dimensión de 0.80 x 1.20 m frente al lavabo, a un lado de la ducha, y a ambos lados del inodoro, en uso público.

b) El inodoro dispondrá de respaldo, que puede ser la cisterna en inodoros de tanque bajo, para facilitar el equilibrio del usuario con discapacidad.

c) En el caso de que existan desagües con rejillas, estarán enrasados con el nivel del pavimento y no presentarán perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 1.5 cm de diámetro.

4. Barras de apoyo:

a) Siempre que existan urinarios accesibles, estarán equipados con una barra de agarre vertical.

b) Los vestuarios accesibles deberán incluir barras horizontales a ambos lados del asiento, siendo abatible la del lado de transferencia.

5. Mecanismos y accesorios:

Los pestillos de las puertas serán ergonómicos y fáciles de accionar por personas con manos poco hábiles, mediante mecanismos de palanca, pasador o presión, y nunca mediante giro de la mano. Así mismo, deben permitir su apertura desde el exterior en caso de emergencia.

Con carácter general, las puertas abatibles de estos espacios dispondrán de soluciones que permitan su fácil uso y acceso, como puede ser una barra asidera ubicada en la cara interna de la hoja.

6. Asientos de apoyo en duchas:

Se contará con una silla de ruedas adecuada para su uso en ambientes húmedos a disposición de los usuarios con movilidad reducida.

Artículo 30. *Instalaciones y mobiliario.*

En las zonas de uso público al menos un elemento de cada instalación y mobiliario a disposición del público deberá cumplir las condiciones previstas en el presente reglamento, y deberá estar conectado mediante un itinerario accesible.

Las instalaciones y mobiliario a disposición del público cumplirán lo siguiente:

1. Las zonas de espera dotadas de asientos dispondrán al menos de un asiento accesible por cada diez unidades instaladas o fracción, un apoyo isquiático y espacio libre de obstáculos de 0.80x1.20 m para su utilización por parte de personas usuarias de sillas de ruedas.

2. Los estrados y escenarios dispondrán de un itinerario accesible dentro de la propia estancia que los comunique al menos con la zona de plazas reservadas de uso preferente para usuarios de sillas de ruedas y para usuarios de productos de apoyo a las movilidad diferentes de la silla de ruedas, con el acceso y con la salida del recinto.

3. Al menos una de cada diez mesas o fracción instaladas en bibliotecas, aulas, cafeterías, comedores, zonas de juego y similares, será mesa accesible.

4. Los espacios con asientos para el público, tales como auditorios, cines, salones de actos, espectáculos, etc, deberán disponer de un asiento accesible, cuyos apoyabrazos sean abatibles o desmontables.

5. Las partes manipulables de los elementos o instalaciones se situarán a una altura del suelo comprendida entre 0.80 m y 1.20 m.

Las fuentes de agua potable, papeleras, máquinas expendedoras, cajeros, teléfonos públicos y similares cumplirán las prescripciones indicadas en cada caso para espacios públicos urbanizados.

Aquellos edificios que por alguna disposición de obligado cumplimiento deban contar con sistemas de detección y alarma de incendios, deberán disponer de aviso simultáneo mediante señales visuales y sonoras.

Artículo 31. Piscinas.

1. Las piscinas abiertas al público, las de establecimiento de uso residencial público con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, cumplirán las prescripciones indicadas en el presente artículo.

Deberá existir al menos un itinerario accesible que una todo vaso existente, con el acceso accesible al recinto edificado y con las instalaciones de uso público.

Los itinerarios y rampas accesibles, mencionados en el presente artículo, deberán cumplir las determinaciones establecidas tanto en la norma nacional en materia de accesibilidad como en el presente reglamento.

2. En la zona de playa o recreo deberá existir una superficie horizontal de 2,50 m de longitud y 1,80 m de ancho, que permita la estancia de personas usuarias de sillas de ruedas para facilitar la transferencia entre sillas. Esta plataforma formará parte del itinerario accesible.

El acceso accesible al vaso debe producirse en todo caso con grúa accesible para piscinas, complementada con rampa accesible o escalera. Al menos de una de estas escaleras complementarias deberá cumplir las determinaciones establecidas para escaleras tanto en la norma nacional en materia de accesibilidad como en el presente reglamento.

3. Existirá al menos una ducha accesible que cumpla con los parámetros de la normativa nacional, preferentemente cercana a la ubicación de la grúa accesible para piscinas. La entrada accesible a la zona de baño contará con un sistema que facilite el lavado de los productos de apoyo (silla de ruedas, muletas, andadores, etc) como puede ser un grifo con manguera extensible. Se contará con una silla de ruedas adecuada para su uso en ambientes húmedos a disposición de los usuarios con movilidad reducida.

Si la zona de servicios higiénicos está separada por sexos, deberá existir una cabina accesible por cada uno.

Artículo 32. Plazas de aparcamiento accesible.

Las plazas de aparcamiento accesibles estarán señalizadas con el SIA en el pavimento y mediante señal vertical, excepto en uso residencial vivienda las vinculadas a un residente. Se señalizará su perímetro con pintura antideslizante de color contrastado con el pavimento.

Será preferible el uso del blanco sobre fondo azul pantone 294. La señal vertical adecuada para señalar estas plazas será la S-17 del Reglamento General de Circulación, acompañada del Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento accesibles, serán las siguientes:

a) Plazas dispuestas en línea: a las dimensiones establecidas por la normativa vigente para el vehículo, se le añadirá un espacio de acercamiento y transferencia posterior de 3,00 m de longitud en toda la anchura de la plaza. Las dimensiones totales de la plaza no podrán ser inferiores a 2,50x7,50 m.

b) Plazas dispuestas en batería: a las dimensiones establecidas por la normativa vigente para el vehículo, se le añadirá un espacio de acercamiento y transferencia lateral de 1,20 m de anchura en toda su longitud. Las dimensiones totales de la plaza no podrán ser inferiores a 3,50x4,50 m.

Cuando dos de estas plazas compartan espacio de acercamiento y transferencia, dicho espacio se señalizará en el pavimento mediante cebreado. En edificios de uso residencial vivienda el espacio de transferencia no podrá ser compartido, debido a que tendrán distinto propietario.

Siempre que se dispongan plazas de aparcamiento para autobuses, al menos una de ellas será accesible, y se seguirán las prescripciones indicadas para ellas en el presente reglamento en el ámbito de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 33. Reserva de viviendas accesibles.

1. La reserva de viviendas accesibles establecida por la normativa nacional se realizará de forma progresiva y proporcional a la demanda y al número de viviendas de la promoción.

En función de que haya o no demandantes de vivienda con discapacidad oficialmente reconocida, la reserva mínima de viviendas accesibles se realizará del modo indicado en la siguiente tabla:

N.º VVDAS.	SIN SOLICITANTE	CON SOLICITANTE
≥ 25	4 % vvdas. para movilidad reducida. 4 % vvdas. cupo gral. con preinstalación para discapacidad sensorial.	4 % vvdas. para movilidad reducida 4 % vvdas. cupo gral. con instalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si solicitantes no tienen discapacidad auditiva).
13-24	1 vvda. para movilidad reducida. 1 vvda. cupo gral. con preinstalación para discapacidad sensorial.	1 vvda. para movilidad reducida. 1 cupo gral. con instalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si solicitantes no tienen discapacidad auditiva).
≤ 12	1 vvda. con preinstalación para discapacidad sensorial.	1 vvda. para movilidad reducida (exento si los solicitantes no tienen esta discapacidad). 1 vvda. con instalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si los solicitantes no tienen discapacidad auditiva).

Cuando por la aplicación de estos porcentajes no se obtenga un número entero de viviendas, se aproximará a la unidad a partir de 0,5.

A estos efectos se considerarán las discapacidades cuyas adaptaciones en el hogar están reguladas (movilidad reducida, discapacidad visual y discapacidad auditiva), ya que por lo general el resto de discapacidades, o bien no necesitan adaptaciones, o por el contrario son tan específicas para cada caso que no pueden ser objeto de regulación genérica. Se considera discapacidad sensorial tanto a la auditiva como a la visual. Por tanto, en los casos en que se indica la realización de preinstalaciones para discapacidad sensorial, éstas serán las necesarias para discapacidad auditiva, ya que entre sus instalaciones engloba también las necesarias para discapacidad visual.

2. Las características exigibles a las viviendas accesibles serán las requeridas para vivienda accesible para usuarios con movilidad reducida o para personas con discapacidad sensorial, en función de la discapacidad del adquirente o adjudicatario.

3. El coste de estas actuaciones correrá por cuenta del promotor si la solicitud de vivienda accesible se realizara antes de la aprobación del proyecto por la administración competente.

En caso contrario, será el comprador quien opte por financiar dicha adaptación o renunciar a ella.

4. Cuando varíe el porcentaje de reserva a nivel estatal, la Dirección General con competencias en materia de accesibilidad podrá adecuar esta tabla a dichos cambios.

5. Los proyectos de viviendas libres de nueva construcción, que reserven voluntariamente viviendas accesibles para personas con discapacidad, al menos en los mismos porcentajes que los exigibles para las viviendas protegidas, podrán recibir las ayudas, incentivos o beneficios específicos que a tal efecto establezca la administración autonómica.

Artículo 34. *Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes.*

1. Se crea el Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes con el objeto de adecuar la reserva de este tipo de viviendas a la demanda, conforme a su normativa reguladora.

2. El Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes, será único para toda la Comunidad Autónoma de Extremadura y estará adscrito al órgano que gestione los planes autonómicos de vivienda de la consejería competente.

3. Se anotarán en dicho registro todas las solicitudes de vivienda accesible realizadas por las personas con discapacidad oficialmente reconocida, así como las viviendas accesibles con algún tipo de protección pública que se construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. Los promotores de viviendas con algún tipo de protección oficial, sean públicos o privados, deberán adecuar los proyectos al número y tipo de viviendas accesibles a reservar en base a los solicitantes inscritos en el registro de viviendas. Para ello deberán realizar solicitud al órgano que gestione el Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes para que les comunique el número de solicitantes y tipo de discapacidad en la localidad en la que pretenden realizar la promoción, al objeto de adecuar sus proyectos a la demanda.

Una vez adjudicadas las viviendas accesibles, los promotores lo comunicarán al órgano que gestione el registro de viviendas para su inclusión.

5. Los solicitantes, o sus representantes legales, deberán solicitar al órgano que gestione el Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes su inclusión mediante modelo que se cree al efecto. En él se deberán reflejar al menos los siguientes datos:

a) Nombre y apellidos, sexo, N.I.F. y domicilio, así como los datos de contacto (al menos número de teléfono y correo electrónico).

b) Tipo y grado de discapacidad.

c) Datos económicos de la unidad familiar suficientes para determinar si tienen derecho de acceso a los diferentes tipos de viviendas con protección oficial a los que optan, o autorización al efecto. Dichos datos económicos suficientes, se determinarán por el órgano que gestione, tanto los planes de vivienda, como el registro.

d) Cualesquiera otros datos necesarios para determinar si los solicitantes tienen derecho de acceso a los tipos de viviendas con protección pública a los que optan, y que determinará el órgano mencionado en el punto anterior.

El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita al interesado manifestar el consentimiento expreso a que el órgano gestor recabe de oficio los documentos referidos en las letras b) y c) del apartado 6 de este artículo, de conformidad con lo dispuesto por el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Los datos de carácter personal que se proporcionan en el presente artículo serán tratados conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/279 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 94/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos).

6. Con la solicitud deberán adjuntarse los documentos que acreditan la veracidad de estos datos, así como los que establezca el órgano que gestione el registro de viviendas. Como mínimo incluirá los siguientes:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad, o, en caso de ser menor de edad y no disponer de DNI, fotocopia del libro de familia, o autorización al efecto.
- b) Certificado de empadronamiento.
- c) Documentos acreditativos del tipo y grado de discapacidad.
- d) Documentación acreditativa de los datos económicos de la unidad familiar, a determinar por el órgano que gestione los planes de vivienda, o autorización al efecto.

De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la citada Ley 39/2015, con la mera presentación de la solicitud no se presumirá que el interesado o la interesada autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio los documentos referidos en las letras b) y c) de este apartado; debiendo manifestar expresamente el consentimiento a dicha consulta en el modelo de solicitud o en caso contrario, deberá acompañar a la misma los documentos.

7. Los solicitantes estarán obligados a comunicar al órgano que gestione el Registro extremeño de vivienda accesible protegida y sus solicitantes cualquier modificación de las condiciones que les dan derecho a la inscripción en el citado registro, en un plazo no superior a quince días desde que se produzca el hecho.

8. La vigencia de las inscripciones en el registro de viviendas será de cinco años. De no solicitarse su renovación al término de dicho plazo, se dará de baja en el mismo. Los requisitos y documentaciones exigibles para la renovación de la inscripción en el registro serán los mismos que para la primera inscripción.

9. El registro será público, en los términos siguientes:

a) El acceso a los datos contenidos en el registro (tales como población de residencia de los solicitantes, número de ellos detallado por tipo de discapacidad, etc) podrá ser ejercido por cualquier persona natural o jurídica que justifique un interés legítimo.

b) Se exceptúan de este acceso los siguientes datos: nombre, apellidos, N.I.F. domicilio, datos de contacto, y grado de discapacidad. Para la obtención de estos datos de carácter personal se requerirá consentimiento expreso, por escrito, de la persona inscrita o, en su caso, su representante legal.

10. Toda persona, física o jurídica, interesada podrá obtener información registral, en los términos señalados, y de conformidad con la normativa de protección de datos, mediante solicitud dirigida al órgano encargado del mismo.

11. Los datos que figuran en el registro podrán ser objeto de estudios estadísticos por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 35. *Características de las viviendas accesibles.*

Las viviendas accesibles cumplirán, en función de la discapacidad de las personas a las que estén destinadas, las siguientes características:

1. Vivienda accesible para personas con movilidad reducida.

Las viviendas accesibles para personas con movilidad reducida cumplirán las condiciones indicadas a nivel nacional para los usuarios de silla de ruedas u otro tipo de movilidad reducida, además de las siguientes:

a) Los antepechos dispondrán de zonas que permitan la visibilidad a partir de los 60 cm de altura para facilitar la visión del exterior, estando protegidos en su caso con barandilla desde su coronación hasta la altura de protección exigible.

b) Al menos un baño cumplirá las especificaciones indicadas en el presente reglamento para los servicios higiénicos accesibles.

2. Vivienda accesible para personas con discapacidad sensorial (auditiva o visual).

Aquella que cumple lo exigido por normativa nacional en materia de accesibilidad y además lo siguiente:

a) Si el edificio cuenta con sistema de alarma, éste avisará simultáneamente de forma visual y acústica.

b) Los detectores instalados (gas y humo) transmitirán señales visuales además de acústicas, ambas con la misma cadencia y perceptibles desde toda la vivienda.

c) En la vivienda para persona con discapacidad auditiva el sistema de bucle magnético cubrirá al menos el punto de instalación del video comunicador del portero automático, así como la estancia en que se instalen los medios de comunicación (generalmente el salón) Podrá substituirse por sistema alternativo usando tecnologías que produzcan un resultado equivalente.

Artículo 36. *Alojamiento accesible.*

Los alojamientos accesibles se adecuarán a las distintas discapacidades contempladas en este reglamento, de modo que en todo caso se contará, dentro de un mismo alojamiento, con las adaptaciones requeridas a los diferentes tipos de viviendas accesibles.

En el caso de alojamientos masivos, considerando entre éstos a aquellos con más de tres ocupantes por habitación, tales como albergues, residencias de estudiantes, casas de colonias, y similares, las condiciones mínimas de accesibilidad serán exigibles a partir de 20 plazas.

Artículo 37. *Plazas reservadas de uso preferente.*

1. Los espacios con un número fijo de asientos o plazas para el público, tales como locales de espectáculos, cines, salas de conferencias o reuniones, aulas y otros análogos con actividades similares, dispondrán de la siguiente reserva de plazas de uso preferente:

a) Una plaza reservada de uso preferente para usuario de silla de ruedas por cada 100 plazas o fracción.

b) A partir de 50 plazas, una plaza reservada de uso preferente para usuarios de productos de apoyo a la movilidad distintos de la silla de ruedas, por cada 100 plazas o fracción.

c) A partir de 50 plazas y en los que la actividad tenga una componente auditiva, una plaza reservada de uso preferente para personas con discapacidad auditiva por cada 50 plazas o fracción.

d) A partir de 50 plazas, una plaza reservada de uso preferente para personas con discapacidad visual por cada 50 plazas o fracción.

2. Cuando el tipo de actividad lo permita, podrán habilitarse servicios de apoyo a estas discapacidades utilizables desde cualquier plaza, tales como audiodescripción, pantallas receptores portátiles de radiofrecuencia, transmisión vía web con servicio gratuito de wifi, etc.

3. Cuando haya asientos, cada plaza o asiento reservado se dispondrá de modo que exista un asiento anejo para su posible acompañante.

4. Si tras completar el aforo no se han ocupado por los usuarios a los que están destinadas, las plazas de uso preferente podrán ponerse a disposición del público general.

TÍTULO V

Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y naturales

CAPÍTULO I

Espacios públicos urbanizados

Artículo 38. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones contenidas en este Título serán de aplicación obligatoria en:

a) Espacios públicos urbanizados.

b) Los equipamientos comunitarios en los espacios públicos urbanizados.

- c) Los instalaciones de servicios públicos en los espacios públicos urbanizados.
- d) El mobiliario urbano.

Artículo 39. Itinerario peatonal accesible.

A los itinerarios peatonales accesibles les serán exigibles las siguientes condiciones:

1. La altura máxima de los bordillos será de 15 cm, siempre que la orografía lo permita.
2. En casos excepcionales, en zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales del itinerario peatonal accesible en los siguientes casos:

a) Cuando se produzca ocupación de las áreas de uso peatonal debido a la instalación de elementos de mejora de accesibilidad a la edificación. El estrechamiento se permitirá en toda la longitud del elemento.

b) Cuando se produzca ocupación de las áreas de uso peatonal debido a obras en intervenciones en la vía pública.

c) En plataformas únicas, siempre que el ancho de la vía vehicular en ese tramo conserve el mínimo requerido por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

3. En las plataformas únicas de uso mixto, las bandas peatonal y vehicular estarán enrasadas a un mismo nivel, por ello será imprescindible que ambas bandas estén perfectamente diferenciadas mediante pavimento de diferente color y textura.

En zonas urbanas consolidadas en las que vehículo y peatón hayan de compartir el espacio de paso, deberá mantenerse el ancho del itinerario peatonal accesible, y se dispondrá de señalización vertical que avise a los vehículos de esta circunstancia, así como de la prioridad de paso del peatón.

Se dispondrán pasos de peatones, en las mismas condiciones que los situados en los cruces de itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.

Artículo 40. Áreas de estancia.

1. Condiciones generales de las áreas de estancia:

a) Las instalaciones, construcciones y dotaciones que se implanten con carácter eventual o provisional en los espacios públicos urbanizados, cuando se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en las mismas, deberán reunir iguales condiciones que las establecidas en este reglamento para las de carácter permanente.

b) Su diseño facilitará la diferenciación clara entre la zona destinada a la circulación de los viandantes y la zona destinada al descanso y el ocio.

c) Cuando se realicen actividades, se dispondrán el mismo número de plazas reservadas de uso preferente para personas con discapacidad que las previstas en el Título IV, accesibilidad en edificación, cumpliendo las características de las mismas según el tipo de discapacidad. Estas plazas contarán además con una pavimentación sensiblemente horizontal.

d) Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de al menos, un banco accesible y un apoyo isquiático.

Las áreas de descanso serán horizontales, permitiéndose inclinaciones de hasta el 2 %, para evacuación de aguas.

e) Siempre que existan mesas, al menos una unidad de cada diez mesas o fracción será una mesa accesible.

2. Parques y jardines:

En los itinerarios peatonales accesibles ubicados en parques y jardines, se colocarán elementos delimitadores a ambos lados, que sirvan de orientación y guía cuando el pavimento de las zonas colindantes no se diferencie suficientemente en textura y color.

3. Sectores de juego:

a) El área o sector estará delimitado al menos con una franja de pavimento de color y textura diferente, o con elementos que permitan a las personas percatarse de que entran o salen de éste área.

b) En las zonas de juego infantiles, el pavimento será drenante, estable y no duro y se permitirá que sea deformable por sus especiales condiciones de uso.

4. Playas urbanas y piscinas naturales urbanas:

Se seguirán las prescripciones indicadas en el Capítulo II, Espacios públicos naturales.

Artículo 41. *Elementos de urbanización.*

1. Pavimentos.

a) En las zonas peatonales el pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, no producirá destellos o deslumbramientos, ni tendrá piezas o elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas.

El grado de resbaladicidad seguirá los criterios marcados en la norma nacional en materia de accesibilidad en edificación.

b) En los itinerarios peatonales accesibles se evitará que se formen regueros y posibles encharcamientos, prestando especial cuidado en el diseño y disposición de las canalizaciones situadas en los itinerarios resueltos con tierras apisonadas.

2. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

En los pasos peatonales a nivel de acera se colocará el imbornal de recogida de aguas previo al paso, aguas arriba en la calzada.

3. Vados destinados a la entrada y salida de vehículos.

En ningún caso se instalarán franjas señalizadoras, para evitar que se puedan confundir los vados vehiculares con los vados peatonales.

4. Rampas.

Las rampas que pertenezcan a itinerarios peatonales accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se permiten cambios de pendiente en una misma rampa. Se considerarán rampas consecutivas en el caso de que exista uso compartido de la meseta con elementos como: escaleras, puertas, o pasos de otro itinerario, etc.

b) Los tramos serán preferentemente de directriz recta, permitiéndose los de directriz curva con un radio mínimo de 30 m desde el borde interior del tramo.

c) Los pasamanos estarán colocados a una altura constante, y no serán interrumpidos en los descansillos intermedios, salvo que en éstos concorra otro uso. Se prolongarán al menos 30 cm en el comienzo y el final de la rampa. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco, así como para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

5. Escaleras.

Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las huellas de las escaleras serán horizontales. En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto los rellanos como las huellas podrán disponer de una pendiente hacia el exterior como máximo del 2 %.

b) La huella y la tabica serán de color contrastado entre ellas.

c) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados sin interrumpirse en las mesetas intermedias, prolongándose en el principio y el fin de la escalera. La altura del pasamanos será constante y la prolongación horizontal. Los extremos de la prolongación horizontal se rematarán uniéndose al paramento o entre sí. En los laterales libres se deberán prolongar hasta el suelo para favorecer su detección por personas usuarias de bastón blanco así como

para evitar enganches. Ofrecerá contraste cromático con el entorno en el que estén ubicados.

6. Ascensores.

Los ascensores deberán cumplir los requerimientos previstos en las Norma UNE EN 81-70:2004 relativa a la «Accesibilidad de los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad».

7. Zonas ajardinadas.

En las zonas ajardinadas contiguas al itinerario peatonal accesible se colocarán elementos delimitadores, que sirvan de orientación y guía cuando el pavimento de las zonas colindantes no se diferencie suficientemente en textura y color.

Se prohíbe la delimitación de zonas ajardinadas colindantes con los itinerarios peatonales accesibles mediante elementos no rígidos ni estables.

Artículo 42. *Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.*

Los pasos de peatones cumplirán lo siguiente:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 3.50 m.
- b) Dispondrán de señalización en el plano del suelo mediante marcas viales tipo cebreado.
- c) En ningún caso la conservación del firme podrá producir una elevación de la rasante de la calle por encima del vado peatonal existente.
- d) Cuando se utilice el paso de peatones elevado al nivel de las aceras para acceder al itinerario peatonal accesible desde una plaza de aparcamiento reservada para persona con movilidad reducida, el plano inclinado de acceso a la meseta horizontal del paso tendrá pendiente menor o igual 10 % en el lado más próximo a la plaza de aparcamiento reservada.

Artículo 43. *Urbanización de frentes de parcela.*

En urbanización consolidada, los elementos incorporados en las áreas de uso peatonal para salvar la diferencia de rasantes entre el espacio exterior y la edificación, contarán con una banda señalizadora perimetral al elemento. Esta banda tendrá un ancho de 40 cm y estará realizada con pavimento táctil indicador direccional.

Artículo 44. *Mobiliario urbano.*

1. Condiciones generales de ubicación y diseño.

El mobiliario urbano deberá diferenciarse cromáticamente de su entorno.

Los elementos de ornato y arte público (fuentes, estanques, estatuas, monumentos,...) deberán ser ubicados y diseñados de tal forma que no supongan un obstáculo o peligro para el peatón. El diseño de las mismas debe asegurar su detección, especialmente para las personas con discapacidad visual, evitando en todo caso el golpeo accidental o en caso del diseño de fuentes ornamentales se impedirá que se pueda caminar sobre ellas.

2. Elementos de protección al peatón.

Cuando la altura libre bajo una rampa o escalera sea inferior a 2.20 m de altura deberá referenciarse esta zona en el suelo con un elemento fijo y continuo de al menos 25 cm de altura, de forma que pueda ser detectada por personas con discapacidad visual.

3. Elementos vinculados a actividades comerciales.

Los mostradores de atención al público de kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal, deberán situarse de modo que se permita inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro libre de obstáculos.

4. Cabinas de aseo público accesibles.

Las cabinas de aseo público accesibles instaladas de forma permanente o temporal se regirán por lo establecido para éstas en la normativa nacional de accesibilidad en la edificación para servicios higiénicos accesibles así como en los preceptos recogidos en el presente reglamento.

Artículo 45. *Plazas de aparcamientos reservadas.*

1. Plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad que presenten movilidad reducida.

Estas plazas (en adelante, plazas de aparcamiento reservadas) cumplirán lo siguiente:

a) Además de las reservas y condiciones establecidas en la normativa nacional vigente en materia de accesibilidad, deberá reservarse para su uso por titulares de tarjeta de estacionamiento:

1.º Al menos el dos por ciento (2 %) de las plazas de aparcamiento situadas en las vías públicas y espacios públicos vinculados a la vía pública.

2.º Una por cada veinte o fracción en las inmediaciones de los centros sanitarios, asistenciales y/o de atención a la discapacidad, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

b) Se ubicarán cerca de las entradas accesibles a edificios y servicios públicos de la zona para facilitar el acceso a las personas con movilidad reducida.

c) Su señalización se complementará con las siguientes medidas:

1.º El fondo de la plaza será azul pantone 294 y el perímetro se delimitará con una línea de color contrastado, preferentemente blanco. La señalización horizontal será antideslizante.

2.º La señal vertical adecuada para señalar estas plazas será la S-17 del Reglamento General de Circulación, acompañada del Símbolo Internacional de Accesibilidad.

d) En las plazas de aparcamiento en línea, además del área de transferencia trasera, se dejará libre de obstáculos (mobiliario urbano, señalización vertical, vegetación, etc) en un ancho mínimo de 1.20 m y toda la longitud de la plaza, el tramo de acerado adyacente a dicha plaza de aparcamiento. Estas plazas se ubicarán preferentemente de forma que su espacio de transferencia posterior sea colindante con un paso de peatones.

De no ser posible esta ubicación, el espacio de transferencia tendrá el ancho de la plaza, y su longitud se incrementará hasta los 3 metros.

e) En urbanización consolidada, si no es posible realizar los vados establecidos en la norma nacional en plazas en batería sin invadir el ancho mínimo del itinerario peatonal, se permitirá la ocupación de la zona de transferencia hasta un máximo de 1.20 m a través de un plano inclinado de pendiente máxima del 10 %.

2. Plazas de aparcamiento para autobuses adaptados.

a) Siempre que se dispongan plazas de aparcamiento para autobuses, al menos una de ellas será adaptada.

b) La plaza de aparcamiento para autobuses adaptados contará con un espacio de transferencia lateral que estará conectado con el itinerario peatonal accesible.

c) Este espacio de transferencia dispondrá de un ancho mínimo de 3 m, de manera que pueda descansar la plataforma de elevación del vehículo adaptado y permita el embarque y desembarque de una persona usuaria de silla de ruedas en condiciones de seguridad y comodidad.

d) Las plazas reservadas para autobuses adaptados se señalarán de la siguiente manera:

1.º Con el Símbolo Internacional de Accesibilidad tanto en el suelo de la plaza, como por medio de una señal vertical colocada en un lugar visible.

2.º El fondo de la plaza será azul pantone 294 y se delimitará su perímetro con línea de color contrastado, preferentemente blanco, tanto el espacio reservado al vehículo como la zona de transferencia.

3.º La señalización horizontal será antideslizante.

Artículo 46. *Carriles reservados al tránsito de bicicletas.*

Las vías ciclistas que estén situadas anexas a los itinerarios peatonales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, estarán debidamente señalizadas y su pavimento se diferenciará de forma significativa, en textura y color respecto del pavimento de los itinerarios peatonales.

b) Se continuará el cebreado del paso de peatones sobre la vía ciclista, mostrando la preferencia del peatón.

c) El ancho de la vía ciclista cuando discurra por la acera será dimensionado de manera suficiente, según sea utilizado en uno o ambos sentidos, a fin de evitar que las bicicletas invadan el área de uso peatonal.

d) Dada la naturaleza de las paradas de transporte como zonas de estancia, y su necesaria ubicación en la parte externa del área de uso peatonal, el trazado de la vía ciclista circundará dichas paradas por su parte trasera. En ningún caso la vía ciclista podrá invadir el itinerario peatonal accesible principal, y se señalará con marcas viales la prioridad del itinerario peatonal accesible de acercamiento a la parada de transporte en el cruce con la banda ciclista.

Artículo 47. Obras e intervenciones en la vía pública.

Siempre que sea posible, el encauzamiento de las personas hacia un itinerario alternativo accesible se debe hacer mediante la colocación de vallas que formen un ángulo de 45.º respecto a la dirección del tránsito peatonal.

CAPÍTULO II

Espacios públicos naturales

(...)

TÍTULO VI

ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE

(...)

ANEXO

Glosario de términos

— Alojamiento accesible:

Habitación de hotel, de albergue, de residencia de estudiantes, apartamento turístico o alojamientos similares, que cumplen, además de las prescripciones señaladas por la normativa de rango estatal vigente en la materia y las características exigibles a las viviendas accesibles para personas con movilidad reducida, discapacidad auditiva y visual, las señaladas a continuación:

a) Cuando exista servicio permanente de recepción deberá contar con fax o sistema de comunicación visual dotado de avisador sonoro y luminoso de mensaje, que permita la comunicación escrita (correo electrónico conectado al avisador de mensaje, fax, físico o virtual, o similares).

b) Contará con información escrita de los servicios generales de la instalación, en escritura arábiga y en braille.

c) A la derecha de la puerta de la habitación, a altura de alcance ergonómico, se dispondrá señalización en relieve y braille indicadora de planta y número o letra que designa la habitación.

d) Nivel mínimo de iluminación 100 luxes.

— Apoyo isquiático:

Elemento de mobiliario que puede utilizarse como apoyo sin necesidad de sentarse.

Su diseño contará con un apoyo inferior de altura comprendida entre 70 y 75 cm, con un espesor mínimo de 5 cm y un apoyo trasero.

Dispondrá en su parte frontal de una franja libre de obstáculos de 60 centímetros de fondo que no invadirá el itinerario peatonal accesible.

— Asientos o bancos accesibles:

Serán aquellos que cumplen las siguientes condiciones:

a) Los asientos accesibles dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad y una altura de asiento entre 40 y 45 cm. Tendrán un respaldo con altura mínima de 40 cm y reposabrazos en ambos extremos.

b) Será necesaria la existencia de un espacio libre bajo el asiento para favorecer la maniobra de levantarse al usuario, de forma que pueda colocar los pies bajo el centro de gravedad de su cuerpo.

— Bastón blanco:

Bastón o producto de apoyo análogo utilizado por las personas con discapacidad visual para deambular con autonomía y seguridad.

— Bucle magnético:

Sistema de transmisión de sonido que permite su recepción libre de interferencias y ruidos a las personas con discapacidad auditiva usuarias de audífono o de implante coclear.

Su presencia se señalará mediante el Símbolo Internacional de Personas Sordas y la Letra T.

— Grúa accesible para piscinas:

Será aquella grúa de entrada accesible al vaso de la piscina, ubicada de forma que cumpla al menos:

a) Anexo a la grúa se dispondrá un espacio libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible, donde se pueda inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro para facilitar el acceso y transferencia a la grúa así como para permitir la estancia de productos de apoyo.

b) Se instalarán en zonas de profundidad en torno a 1.20 m para permitir la ayuda de acompañantes o del personal autorizado.

Este dispositivo contará al menos con las siguientes características:

a) Una barra de apoyo que facilite la transferencia del usuario desde su producto de apoyo al asiento de la grúa.

b) Asiento regulable en altura, respaldo y apoyabrazos. Se recomienda que también disponga de apoyapiés. Contará con un cinturón o elemento de seguridad que impida la caída del usuario ante un movimiento involuntario.

c) Su capacidad mínima de carga será de ciento cincuenta kilogramos (150 Kg).

d) El manejo será sencillo y no requerirá de gran esfuerzo, permitiendo el uso por el propio usuario. La puesta en marcha del dispositivo se hará mediante doble sistema de accionamiento, tanto desde el interior del vaso como desde el andén, de manera que se garantice el uso autónomo por las distintas personas usuarias del mismo.

e) No se admitirá el empleo de sistemas inestables, en especial aquellos en los que la silla queda suspendida de elementos no rígidos.

— Lectura fácil:

Adaptación lingüística o redacción de un texto según las directrices internacionales de validación de textos para personas con dificultades lectoras al objeto de que sean de fácil comprensión. Estas reglas se basan en la sencillez y la exposición lógica del contenido, el lenguaje, las ilustraciones y la maquetación del texto.

— Mesa accesible:

Aquella que permite la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas y su detección por persona con discapacidad visual. Para ello tendrá un plano de trabajo de un

mínimo de 80 cm de ancho y una altura máxima de 85 cm y un espacio libre inferior de al menos 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x fondo) Sus cantos estarán redondeados y los apoyos se dispondrán en el perímetro.

— Plazas de aparcamiento reservadas:

Son aquellas denominadas como «Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida» por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y también denominadas «Plazas de aparcamiento reservadas para personas titulares de la tarjeta de estacionamiento» por el Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

Cumplirán lo dispuesto en este reglamento, además de lo dispuesto por dichas normas nacionales, o las que las sustituyan.

— Plaza reservada de uso preferente para personas con discapacidad auditiva:

Plaza que cumple las siguientes condiciones:

a) Contará con las características indicadas en la normativa nacional en materia de accesibilidad en el ámbito de la edificación para las plazas reservadas para personas con discapacidad auditiva.

b) Se ubicarán preferentemente en la zona más cercana al escenario o estrado, para facilitar, si así fuera el caso, la lectura labial o la visión del intérprete de lengua de signos.

Al menos el 50 % de estas plazas contará con un espacio libre delante del asiento, de al menos 50 cm, para permitir la estancia de un posible perro de asistencia bajo el usuario.

Este área deberá preverse al margen de los espacios necesarios para la circulación o evacuación del recinto.

c) Se señalizará mediante el Símbolo Internacional de personas sordas y la letra T.

— Plaza reservada de uso preferente para personas con discapacidad visual:

Plaza que cumple las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán preferentemente en la zona más cercana al escenario o estrado, para disminuir las dificultades en la comunicación sensorial de las personas con discapacidad visual.

Al menos el 50 % de estas plazas contará con un espacio libre delante del asiento de al menos 50 cm, para permitir la estancia de un posible perro de asistencia bajo el usuario.

Este área deberá preverse al margen de los espacios necesarios para la circulación o evacuación del recinto.

b) Se señalizará mediante el Símbolo Internacional de personas ciegas.

— Plaza reservada de uso preferente para usuarios de productos de apoyo a la movilidad diferentes de la silla de ruedas:

Plaza que cumple las siguientes condiciones:

a) Se ubicará próxima al acceso y salida del recinto y comunicada con ambos mediante un itinerario accesible.

c) El espacio libre entre el asiento de estas plazas reservadas y la fila siguiente será al menos de 50 cm, para permitir el cómodo acceso y uso de las personas con dificultades de deambulación.

d) Junto a ella se reservará espacio suficiente para depositar el producto de apoyo y/o posible estancia de perro de asistencia (65 X 75 cm), de modo que esté al alcance de la mano de la persona sin limitar el paso al resto de usuarios.

e) Los asientos dispondrán de apoyabrazos y deberán ser abatibles.

e) Se señalizará mediante el SIA y las siglas PMR.

— Plaza reservada de uso preferente para usuarios de silla de ruedas:

Aquella que cuenta, además de las características indicadas en la normativa nacional en materia de accesibilidad en el ámbito de la edificación y urbanización para las plazas reservadas para usuarios de silla de ruedas, con las siguientes:

- a) Se ubicará siempre sobre un espacio horizontal.
- b) En al menos el 50 % de estas plazas reservadas en el ámbito de la edificación se preverá un espacio suficiente para la ubicación de un posible perro de asistencia, en un lugar anexo, preferiblemente frontal, para lo cual la plaza mínima de 0.80x1.20 m deberá ser ampliada 30 cm al frente o al lateral.
- c) Se señalará mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).

— Probador accesible:

Aquel que cumple las condiciones de vestuario accesible de la normativa nacional en materia de accesibilidad en el ámbito de la edificación, además de lo siguiente:

- a) Contará con perchas situadas a diferentes alturas.
- b) Contará con espejo cuyo borde inferior esté situado como máximo a 30 cm medidos desde el suelo.

(...)

§ 27

Ley 9/2018, de 30 de octubre, de sociedades cooperativas de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 213, de 2 de noviembre de 2018
«BOE» núm. 289, de 30 de noviembre de 2018
Última modificación: 29 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-2018-16345

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Con esta Ley de sociedades cooperativas se da cumplimiento al artículo 129.2 de la Constitución española. Este artículo ordena a los poderes públicos que fomenten, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. La presente Ley contribuye a construir la legislación adecuada con la que los poderes públicos de Extremadura, y entre ellos la Asamblea de Extremadura, buscan fomentar las sociedades cooperativas.

La adecuación es doble: tipológica y constitucional. Tipológica, porque, regula a la sociedad cooperativa prestando atención a lo que la sociedad cooperativa es, y prescindiendo de lo que no es; y en esta línea conceptual, la Ley se centra en la mutualidad y en la participación de los socios en la gestión de los asuntos sociales, como elementos tipológicos de la sociedad cooperativa. Y constitucional, porque se fija en los aspectos participativos que la Constitución atribuye a la sociedad cooperativa: el artículo 129 contiene una serie de mandatos dirigidos a los poderes públicos para que promuevan y fomenten la participación de agentes económicos en la gestión empresarial y en la propiedad de las empresas, y dentro de este artículo ubica a la sociedad cooperativa; por ello, es legítimo pensar que el constituyente concibe a las sociedades cooperativas como un instrumento de participación en la empresa, esto es de participación de los socios en el desarrollo de las actividades que integran la actividad cooperativizada y el objeto social –participación económica– y participación de los socios en la gestión de los asuntos que les afecten –participación orgánica–.

Las ideas anteriores están detrás del concepto de sociedad cooperativa de su artículo 1, a saber: la sociedad cooperativa es una sociedad de base mutualista, con personalidad jurídica propia, en la que los socios se unen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades mediante la realización de actividad cooperativizada, realizan aportaciones al

capital social y administran democráticamente la empresa, ostentando el derecho esencial a participar en la gestión de los asuntos sociales. La explicación de este concepto deja bien a las claras la adecuación de la presente Ley a la figura de la sociedad cooperativa y al mandato constitucional de fomentarlas.

Así, la concepción empresarial de la sociedad cooperativa, singularizada por su base mutualista, ha sido acogida en la Propuesta de Código Mercantil elaborada por la Sección Segunda de Derecho Mercantil de la Comisión General de Codificación, cuyo texto fue entregado al Excmo. Sr. Ministro de Justicia el 17 de junio de 2013. En la Exposición de Motivos de la Propuesta, apartado III-11, se puede leer que «como aspecto novedoso, se ha optado por hacer expresa atribución de mercantilidad a otros tipos societarios (sociedades cooperativas, mutuas de seguros y sociedades de garantía recíproca) que dan cobertura jurídica, con estructura corporativa, a actividades empresariales organizadas con base mutualista, con independencia de que su regulación esté contenida en legislación propia fuera del Código, habida cuenta de que, tanto la especialidad tipológica, como otras consideraciones de índole competencial, no aconsejaban su inclusión en él».

Por otra parte, la sociedad cooperativa es una sociedad que explota una empresa con la finalidad de satisfacer las necesidades de sus socios. La mutualidad cooperativa, que es el elemento tipológico primario de la sociedad cooperativa, consiste en la satisfacción de las necesidades económicas de los socios mediante su participación en una empresa gestionada en común por aquellos.

Sigue señalando el concepto legal que los socios asumen, además de la obligación de aportar capital, la de realizar actividades económicas con aquella –la actividad cooperativizada– y ostentan el derecho a participar en la gestión social. Debe tenerse presente que, al igual que el socio de una sociedad de capital, el socio de una sociedad cooperativa tiene la obligación de hacer aportaciones al capital social; pero que su característica más acusada es que el socio de una sociedad cooperativa realiza actividad económica con la misma: trabaja en la sociedad cooperativa de trabajo asociado, consume los productos de la sociedad cooperativa de consumidores, deposita sus ahorros y pide préstamos a la sociedad cooperativa de crédito, entrega los productos de sus cosechas y ganados a la sociedad cooperativa agraria, etcétera. La doble condición de aportante de capital social y de agente de actividad cooperativizada, determina que el socio de una sociedad cooperativa sea titular de un doble interés que el ordenamiento jurídico debe proteger, y por esta razón, debe reconocerse el socio cooperativista un mayor poder de participación en la gestión de la sociedad cooperativa que el que tiene, por ejemplo, el accionista en la gestión de la sociedad anónima. Tiene un doble interés y debe tener un mayor poder de decisión en la gestión social.

Al lado de la mutualidad, la regulación de los órganos sociales de las sociedades cooperativas y, en particular, la distribución y el control del poder societario en el seno de las mismas debe ser la preocupación esencial del legislador cooperativo para atender al mandato constitucional de legislación adecuada. Y esta ha sido la preocupación al elaborar todos y cada uno de los artículos de la presente Ley.

Para respetar el perfil tipológico de corte participativo que la Constitución dota a la sociedad cooperativa, la Ley recogiendo el sentir y la preocupación del movimiento cooperativo, se ha preocupado menos de los principios y de las alianzas, y más de desarrollar una legislación cooperativa comparable, desde el punto de vista de su nivel técnico, con las Leyes de sociedades de capital. En la sociedad cooperativa el fin de la misma debe abordarse con una solución mutualista, de manera que el fin de la empresa y de la gestión de sus órganos es la satisfacción de las necesidades de los socios, facilitando su participación en la toma de decisiones de gestión de la actividad cooperativizada y del objeto social.

II

La Comunidad Autónoma de Extremadura tiene competencia exclusiva sobre la organización, funcionamiento y régimen de las cooperativas (artículo 9.1.17 del Estatuto de Autonomía en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero), correspondiéndole la función legislativa, la potestad reglamentaria y, en ejercicio de la

función ejecutiva, la adopción de cuantas medidas, decisiones y actos procedan (artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía). Por tanto, es competente para dictar esta Ley.

Ya ejerció esta competencia hace casi veinte años. La Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura, materializó la política legislativa extremeña en la materia de una forma avanzada para su tiempo y con soluciones que se han venido mostrando eficaces a lo largo de los años de su vigencia. Precisamente por ello en la elaboración de la presente Ley se han mantenido todas aquellas soluciones jurídicas que, procedentes de 1998, han resultado eficientes.

Entre la opción de reformar la Ley de 1998 y la de elaborar una nueva íntegra, se ha recogido la segunda. No solo por razones de técnica normativa, sino también porque fruto de la experiencia de estos casi veinte años y a la luz de los últimos avances científicos, tanto nacionales cuanto extremeños, que se han tenido en cuenta, la potenciación de los elementos mutualistas y participativos que constituyen la *ratio legis* de un buen número de sus preceptos, aconsejan un nuevo texto legislativo.

Se mantiene la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura, sin retoques, dada la adecuación de esta Ley para el fomento de las pequeñas cooperativas en el territorio extremeño.

La presente Ley consta de ciento noventa y siete artículos, nueve disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales, estructurados en cuatro títulos y treinta y dos capítulos con sus correspondientes Secciones.

III

Entre las disposiciones generales, quizá la novedad más relevante sea la definición de la actividad cooperativizada y, sobre todo, la determinación del régimen jurídico de la misma, dando protagonismo en su configuración a la sociedad cooperativa y a sus acuerdos –al Derecho de Sociedades frente al de Contratos–. Destaca también la solución dada a la titularidad de la masa de gestión económica, que integrará el patrimonio de la sociedad cooperativa, salvo previsión estatutaria en contrario. La precisión de que las aportaciones de los asociados son simplemente eso, sin que se clasifiquen en obligatorias o voluntarias. Y el reconocimiento del derecho del socio a participar en los órganos sociales que, además, servirá para resolver las dudas que se produzcan en la interpretación y aplicación de la Ley a favor de lo que resulte más beneficioso para la participación del socio.

Se regula la web corporativa y las comunicaciones por medios electrónicos, lo que vuelve a recordar cómo la Ley está penetrada de técnicas orientadas a facilitar la participación de los socios, en la sociedad cooperativa.

Las secciones de la sociedad cooperativa tendrán obligatoriamente contabilidad independiente. No obstante, si los estatutos sociales lo prevén, podrán tener además patrimonio separado, con efectos sobre la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, y realizar una determinación y distribución del resultado, tanto si es positivo como si es negativo, diferenciada en cada una de las secciones. Si bien, en todo caso, persistirá la responsabilidad patrimonial universal de la sociedad cooperativa, con excusión del patrimonio de la sección afectada y con atención a las disposiciones que regulan la constitución por fases o promociones respecto de las sociedades cooperativas de viviendas. Así mismo se clarifica la regulación de los órganos de las mismas.

IV

Al regular el contenido del acta de la asamblea constituyente, de los estatutos sociales y de la escritura de constitución, se permite la inclusión de los pactos y condiciones que se consideren convenientes y que no sean contrarios, además de a la ley, a los principios configuradores de la sociedad cooperativa, que se deben extraer de la mutualidad y de la participación del socio en la gestión de los asuntos sociales, y que, por lo tanto, no deben confundirse con los principios cooperativos. También se declara la licitud de los pactos parasociales, para abrir esta técnica a los socios que contarán, a partir de ahora, con un instrumento nuevo de participación en la toma de decisiones.

Es permanente en la Ley la referencia separada a la actividad cooperativizada y al objeto social. Supone un avance técnico importante, dado que la primera pertenece al objeto del contrato de sociedad cooperativa, ya que una de las obligaciones del socio es la realizar actividad cooperativizada; mientras que el segundo –el objeto social– pertenece a la causa del contrato de sociedad cooperativa, dado que se trata de las actividades económicas (básicamente la actividad instrumental) que la sociedad cooperativa va a desarrollar para la consecución de su fin último, esto es, la satisfacción de las necesidad de sus socios.

La Ley clarifica la regulación de la sociedad cooperativa en formación y de la sociedad cooperativa devenida irregular; e introduce el régimen de la nulidad de la sociedad.

V

Las comunidades de bienes y las herencias yacentes son admitidas como socios de las sociedades cooperativas extremeñas. Estas situaciones jurídicas, cuya admisión puede chocar con la ortodoxia societaria, son frecuentes en nuestra Comunidad Autónoma y en el cooperativismo agroalimentario, de forma que se da solución a una realidad digna de ser atendida.

El elemento nuclear para adquirir la condición de socio reitera la concepción mutualista que inspira la Ley, al focalizarse en la aptitud para realizar la actividad cooperativizada de la clase de sociedad cooperativa de que se trate. A la par, y en la misma línea, se mantiene la norma conforme a la cual nadie podrá pertenecer como socio a una sociedad cooperativa a título de empresario, contratista, capitalista u otro análogo, respecto de la misma o de los socios como tales. Es necesario realizar actividad cooperativizada.

Se regula el procedimiento para la adquisición de la condición de socio, imponiendo la obligación de resolver al órgano de administración, y los efectos del silencio; así como, el régimen de impugnación contra el acuerdo, ya sea de inadmisión, como de admisión. Así mismo, se prevé que la adquisición de la condición de socio quede en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir, el mismo se resuelva, y que el socio haya satisfecho sus obligaciones económicas derivadas de la adquisición de dicha condición.

La regulación de la baja voluntaria es el resultado de la tensión entre el interés del socio en salir de la sociedad cooperativa y el interés de la sociedad cooperativa y del grupo de socios que permanece en ella en que no se lesione su situación patrimonial y financiera. Se ha dado una solución cooperativa a la regulación de la baja, en defensa de la mutualidad, pero sin desconocer este derecho del socio; y así se permiten nuevas modalidades de compromisos de permanencia. En la Ley, en un afán de justa regulación, existe la baja justificada general (cuando se produce cumpliendo el periodo de preaviso, sin existir compromiso de permanencia y concurriendo causa de baja justificada), la baja injustificada general (cuando se produce cumpliendo el periodo de preaviso, sin existir compromiso de permanencia, pero sin concurrir causa de baja justificada), la baja injustificada por producirse sin respetar el periodo de preaviso o vigente un compromiso de permanencia, que puede pasar a ser baja justificada especial si concurre alguna de las causas cualificadas de justificación y la baja injustificada por tener obligaciones pendientes con la sociedad cooperativa.

La Ley pretende suplir el vacío regulatorio existente en la anterior Ley, estableciendo los procedimientos para la tramitación de las bajas, tanto voluntarias como obligatorias, así como el régimen de recursos contra los acuerdos de calificación y determinación de los efectos económicos de la baja.

En relación a esto último, se determina que, sin perjuicio de los efectos fijados con carácter general para los supuestos de baja, el socio no quedará eximido de su responsabilidad frente a terceros, ni de la que hubiere asumido con la sociedad cooperativa por obligaciones asumidas e inversiones realizadas y no amortizadas.

Se regulan las distintas clases de socios, calificando como socio común a aquel que realiza plenamente la actividad cooperativizada y ostenta el derecho esencial de participar en la gestión social. Además, de mejorarse el régimen jurídico de las distintas clases de socios previstas en la anterior Ley, se suprime la figura del socio honorífico que es una figura casi inexistente en la realidad siendo sustituida por la del socio inactivo que pretende dar respuesta a la situación de aquellos socios que, por causas justificadas previstas en los estatutos sociales, dejan de realizar la actividad cooperativizada a la que estuvieran

obligados, pero permanecen vinculados a la sociedad cooperativa de una u otra forma, sin ser titulares de poder societario.

Se ha introducido la figura del socio colaborador para permitir aportaciones diferentes de la actividad cooperativizada, que de otra manera habría de obtenerse al margen del Derecho de sociedades, básicamente con contratos bilaterales.

Se ha flexibilizado la regulación del asociado, estricto aportante de capital sin conexión jurídica con la mutualidad –no participará en actividades cooperativizadas ni tendrá derecho al retorno cooperativo ni se le imputarán pérdidas–, de forma que será el pacto entre el asociado y sociedad cooperativa el que regule sus relaciones. Y para que el asociado recupere su inversión se declara expresamente la licitud de los pactos de recompra, lo que puede abrir la puerta de financiaciones públicas hasta ahora difíciles. Dado que el asociado no es mutualista, sus derechos de participación en la gestión son menores que los de los socios plenos; su inversión se protege con los pactos que celebre.

VI

Es muy importante mantener la competencia de la asamblea general para deliberar y decidir mediante votación, como órgano supremo de la voluntad social, todos los asuntos propios de la sociedad cooperativa, aunque sean competencia de otros órganos; de esta forma, la asamblea general, órgano en el que están todos los socios, permite a estos tomar decisiones de gestión. No es exceso de asamblearismo, es simplemente una consecuencia necesaria de la realización por el socio de actividad cooperativizada que al tener más interés en la sociedad cooperativa que el accionista de la sociedad anónima debe tener mayor poder de decisión. Naturalmente, a medida que el tamaño de la sociedad cooperativa sea mayor esta función podrá ejercerse con menos intensidad. Es precisamente en las grandes sociedades cooperativas donde el consejo rector debe tener un protagonismo más profesionalizado en la gestión.

Debe destacarse la preferencia de la Ley por el sistema de voto plural. La admisión del voto plural es una constante en el Derecho positivo, tanto histórico como vigente, tanto español como comunitario y comparado. Y es que el voto plural tiene fundamento en la mutualidad, es decir, en la actividad cooperativizada que realiza el socio para satisfacer sus necesidades. El socio de la sociedad cooperativa además de aportar capital desarrolla actividades económicas con la sociedad cooperativa, de tal manera que el patrimonio de aquel puede verse afectado por dos vías –el valor de su aportación al capital social y los resultados positivos o negativos de la actividad cooperativizada–, por lo que es lícito decir, sin quebranto de la ortodoxia cooperativa, que en las situaciones de mayor actividad cooperativizada debe reconocerse más poder de decisión, mayor nivel de voto, lo que debe traducirse en un sistema de voto plural proporcional a la actividad cooperativizada. Sin embargo, es difícil romper con la inercia histórica y acoger de pleno las exigencias derivadas de la mutualidad, por ello, la Ley regula un sistema de voto plural, pero permite que los estatutos prevean el voto unitario. En cambio, para las sociedades cooperativas de trabajo asociado donde la mutualidad se mide principalmente por la persona, más que por su actividad, el sistema legal es el inverso: el voto unitario, salvo que los estatutos prevean el plural.

Intencionadamente no se regula la asamblea general de delegados, dado que la interposición de las juntas preparatorias entre aquellas y los socios quiebra la participación directa de los mismos en la gestión social. Además, el tamaño de las sociedades cooperativas extremeñas no demanda la regulación de este tipo de asamblea. Otra cosa sucedería en el caso de sociedades cooperativas con miles de socios o implantadas en un territorio tan amplio que impidiera la asistencia de los socios. No es este el caso de las sociedades cooperativas extremeñas.

Se admiten como modalidades del órgano de administración, en las sociedades cooperativas que cuenten con un número de socios comunes igual o inferior a diez, al administrador único o a varios administradores que actuarán solidaria o mancomunadamente.

Se introduce la figura de los consejeros delegados o comisiones ejecutivas, como órganos de delegación permanente del consejo rector. Cuando un consejero sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será

necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad cooperativa, que deberá ser aprobado previamente por la asamblea general en el que se detallará su retribución, indemnización por cese anticipado y las cantidades a abonar por la sociedad cooperativa en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro.

Los estatutos podrán contemplar la existencia de consejeros no socios, que deberán ser personas que reúnan los requisitos de cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuadas en relación con las funciones del consejo y con el objeto social y la actividad cooperativizada, que permitan asegurar la imparcialidad y objetividad de criterio en el desarrollo del cargo.

Se incorpora como novedad en la Ley una modalidad de acción positiva encaminada a aumentar la presencia femenina en los consejos rectores. Así, se prevé que el consejo rector tendrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de socias que tenga la sociedad cooperativa.

Se establece un periodo transitorio de cuatro años para que las sociedades cooperativas extremeñas existentes puedan adoptar los acuerdos necesarios para asegurar la representatividad proporcional en sus consejos rectores. Así mismo, se prevé que durante este periodo transitorio podrán ser objeto de especial promoción aquellas sociedades cooperativas que cumplan, efectivamente, con dicha representatividad proporcional.

Se ha suprimido la figura de los interventores, que, analizada la realidad de las sociedades cooperativas extremeñas y casi con toda seguridad, del resto de Estado, no aportan nada a la censura de la gestión económica de la sociedad. Tampoco se regula la existencia obligatoria de letrado asesor.

Especial importancia tiene en la Ley la regulación de los conflictos de intereses de los integrantes del órgano de administración, cuyo régimen es extensible a la persona titular de la dirección general de la sociedad cooperativa, así como la responsabilidad de los administradores y las acciones de responsabilidad.

VII

El régimen económico sigue buena parte de la regulación de la Ley de 1998, con las modificaciones introducidas por el Decreto-ley 1/2011, de 11 de noviembre. En este contexto general, se ha modificado la regulación de la transmisión de las aportaciones sociales, cuyo precio no debe ser su valor nominal, y la liquidación y reembolso de las mismas, para hacerla coherente con la regulación de la baja y de la expulsión.

Una de las novedades más importantes es la relativa al régimen de responsabilidad del socio por las deudas sociales y por las deudas contraídas por él mismo con la sociedad cooperativa y frente a terceros.

En la determinación de los resultados, la Ley es fiel a sus postulados mutualistas y mantiene la diferenciación entre resultados cooperativos, extracooperativos y extraordinarios, pero clarifica y ordena los ingresos y los gastos de cada uno de estos tres tipos de resultados. Consecuentemente, mantiene un régimen mutualista de aplicación de excedentes y de imputación de pérdidas a los socios.

Debe destacarse que, si bien el Fondo de Reserva Obligatorio es irrepartible entre los socios en un 50%, es repartible como máximo el otro 50% en el supuesto de liquidación de la sociedad cooperativa de primer grado, si así lo determinan los estatutos sociales, en proporción a la actividad cooperativizada realizada por cada uno de ellos en los últimos cinco ejercicios económicos, o desde la constitución de la sociedad si su duración fuese inferior. No se trata, por tanto, de un reparto capitalista, sino de un reparto basado en la mutualidad.

VIII

En la modificación de los estatutos sociales, ya no resulta necesaria la publicidad en periódicos de determinadas modificaciones que suponían un coste importante para la sociedad cooperativa y que no implicaban un mayor conocimiento de la misma.

Las modificaciones estructurales están reguladas recogiendo las técnicas de las sociedades de capital, pero tamizadas por la naturaleza cooperativa de la sociedad, que se deja entrever en el destino de los fondos y en las referencias a la actividad cooperativizada. Se mantiene y se mejora la regulación de las fusiones y escisiones en las que participan

sociedades no cooperativas –también, lógicamente, de la transformación–, dado que cuando la fórmula cooperativa ya no sea viable y se pueda continuar la explotación de la empresa bajo otra forma societaria, esta continuidad debe ser protegida y promovida por el ordenamiento jurídico. La Ley de 1998, regulaba la cesión global del activo y el pasivo como operación de liquidación, y ahora pasa a regularse como modificación estructural. No se entra a regular el traslado internacional del domicilio social, como modificación estructural, resultando de aplicación la legislación estatal.

IX

En materia de disolución y liquidación de la sociedad cooperativa se introduce la simultaneidad de ambas operaciones, de manera que los acuerdos de disolución y de aprobación del balance final de liquidación y proyecto de distribución del haber social podrán ser adoptados en una misma asamblea general y, por tanto, será preciso otorgar una única escritura pública, todo ello siempre que no existan acreedores sociales o que, existiendo, el importe de su deuda haya sido debidamente consignado o en el caso de créditos no vencidos se haya asegurado su pago.

X

A la hora de abordar la colaboración económica y la integración empresarial, se respeta la regulación de la sociedad cooperativa de segundo grado de la Ley de 1998 –con independencia de que se suprime la confusa denominación de ulterior grado–.

Conscientes de que en la sociedad cooperativa de segundo grado se pueden albergar grupos verticales de sociedades y de que en los mismos pueden darse situaciones de control, se ha previsto que las instrucciones que emita la sociedad cooperativa de segundo grado deban dictarse en interés del grupo y que cuando las instrucciones perjudiquen a una de las sociedades cooperativas agrupadas en beneficio del grupo, deberán existir compensaciones adecuadas del perjuicio; así como que la baja del grupo por una sociedad cooperativa ante una instrucción perjudicial no compensada tendrá la consideración de justificada.

Por otro lado, se han clarificado los periodos de salida en los casos de baja voluntaria del socio persona jurídica.

Y, por último, se ha recogido la figura del grupo cooperativo para dar cobertura a grupos que no les resulte eficiente la regulación del segundo grado, con la misma medida de protección anterior frente a las instrucciones de la entidad cabeza del grupo. Y se ha regulado el acuerdo intercooperativo del que se está haciendo uso en la práctica extremeña.

XI

Las clases de sociedades cooperativas siguen el patrón de la Ley de 1998, con la supresión de las cooperativas educacionales, y la introducción de las sociedades cooperativas de iniciativa e integración social, integrales y de seguros. Aunque era técnicamente posible con la Ley de 1998, en las sociedades cooperativas agroalimentarias – que han cambiado de nombre– se regula la sección de uso en común de maquinaria agrícola. Se ha aumentado en las sociedades cooperativas agroalimentarias el número mínimo de socios a cinco.

XII

En la regulación del fomento del cooperativismo debe destacarse, además de su nueva sistematización, la importante batería de medidas especiales de promoción cooperativa, con especial mención a una previsión para que la condición de sociedad cooperativa se incorpore como uno de los criterios de desempate en el marco de la legislación en materia de contratos públicos de la Administración autonómica y a la aportación del 25% del importe de la garantía para participar en los contratos con las administraciones públicas extremeñas.

El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura se configura, con rango de Ley, como un registro jurídico cuya función es crear seguridad jurídica. Una de sus funciones, la del depósito de las cuentas anuales de las sociedades cooperativas queda en suspenso, de

forma que las sociedades cooperativas depositarán sus cuentas en el Registro Mercantil Territorial correspondiente al domicilio social, en tanto el Estado no dicte las normas necesarias para que ambas funciones correspondan a un solo registro o se celebren convenios de colaboración para que las sociedades cooperativas cumplan con sus obligaciones realizando el depósito en un solo registro.

Se ha reducido a su mínima expresión el régimen sancionador, que en un futuro está, probablemente, llamado a desaparecer. Y se ha incidido en la regulación de la descalificación, para evitar que empresas o falsas empresas se acojan a la forma cooperativa sin causa que lo justifique o sin responder a una finalidad mutualista. Los efectos de la descalificación son lo suficientemente potentes como para desincentivar las falsas cooperativas.

Se mantiene, con carácter general, la regulación del Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura como órgano consultivo, de participación y de resolución extrajudicial de conflictos cooperativos.

La regulación del asociacionismo cooperativo persigue consolidar las uniones y fomentar la aparición de federaciones y confederaciones, siendo respetuosa con el derecho fundamental de libertad asociativa.

Entre las disposiciones adicionales destaca el mantenimiento del statu quo normativo de las sociedades cooperativas especiales vigente desde 2006. Entre las transitorias, el cierre provisional parcial del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, en los casos de falta de adaptación estatutaria a la Ley dentro del plazo, que se fija en dos años desde su entrada en vigor. Las restantes Disposiciones Adicionales, Transitorias y Derogatoria son, en esencia, las de contenido tradicional. Por su parte, las Disposiciones Finales además de dicho contenido, incorporan una modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, a fin de incluir como entidades integrantes de las Entidades Agroalimentarias prioritarias de Extremadura a las Sociedades Agrarias de Transformación, así como de establecer que las obligaciones de llevar a cabo la comercialización conjunta y la entrega de producto estén referidas a la totalidad de la producción comprometida y no a la totalidad de la producción.

TÍTULO I

La sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Concepto.*

La sociedad cooperativa es una sociedad de base mutualista, con personalidad jurídica propia, en la que los socios se unen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades mediante la realización de actividad cooperativizada, realizan aportaciones al capital social y administran democráticamente la empresa, ostentando el derecho esencial a participar en la gestión de los asuntos sociales.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley será de aplicación a las sociedades cooperativas con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que desarrollen con carácter principal su actividad cooperativizada en dicho territorio, sin perjuicio de las actividades que realicen con terceros no socios, así como de cualesquiera otras de naturaleza instrumental, accesoria o complementaria que pudieran ser llevadas a cabo incluso fuera de dicho territorio.

2. La presente Ley se aplicará con carácter supletorio a las sociedades cooperativas que tengan una regulación específica, en lo previsto expresamente en ella.

3. Asimismo, esta Ley será de aplicación a las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas, con domicilio en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que desarrollen sus actividades principalmente en dicho territorio.

Artículo 3. *Actividad cooperativizada.*

1. La entrega de fondos, productos o materias primas así como los servicios prestados y las obras realizadas por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos o cualquier otra contraprestación realizada por los socios para la obtención de los servicios cooperativizados y de los bienes suministrados por la sociedad cooperativa tendrán la consideración de actividad cooperativizada y no integrarán el capital social. Las referidas entregas y contraprestaciones integrarán el patrimonio de la sociedad cooperativa, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario.

2. La actividad cooperativizada estará sujeta a las condiciones establecidas por la sociedad cooperativa a través de los estatutos sociales, del reglamento de régimen interno y de los acuerdos de la asamblea general y del órgano de administración. En lo no establecido por la sociedad cooperativa, la actividad cooperativizada se regirá por las estipulaciones singularmente pactadas por la sociedad cooperativa con cada socio, en su caso, debiendo observar siempre la sociedad el principio de igualdad de trato al pactar las condiciones aplicables, y por la regulación del acto o contrato con el que la actividad cooperativizada guarde más analogía o por la legislación a la que esta Ley se remita.

3. Los socios ostentan el derecho a participar en la actividad cooperativizada en condiciones de igualdad, con arreglo a lo previsto en esta Ley, en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interior y en los acuerdos y decisiones de los órganos sociales.

Con carácter general, los estatutos sociales establecerán los términos en que los socios están obligados a participar en la actividad cooperativizada. Si bien el órgano de administración, cuando exista causa que lo justifique, podrá dispensar de dicha obligación al socio, en la cuantía o cantidad que proceda y según las circunstancias que concurran.

Artículo 4. *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios solo cuando, para la clase de sociedad cooperativa de que se trate, lo prevea la presente Ley, en las condiciones y con las limitaciones que establece, y las leyes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

2. No obstante, cuando una sociedad cooperativa, por circunstancias excepcionales no imputables a la misma y por el hecho de operar exclusivamente con sus socios y, en su caso, con terceros dentro de los límites establecidos por esta Ley, se vea afectada por una disminución de actividad que ponga en peligro su viabilidad económica, podrá ser autorizada para realizar o, en su caso, para ampliar actividades y servicios con terceros, por el plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran.

La solicitud la resolverá la Dirección General competente en materia de sociedades cooperativas, previos los informes que estime oportunos. La autorización se entenderá concedida si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no resuelve expresamente el órgano competente.

3. Los resultados, positivos o negativos, que obtengan las sociedades cooperativas de las actividades y servicios realizados con terceros tendrán el destino previsto en esta Ley.

4. En las sociedades cooperativas de segundo grado, cuyas sociedades cooperativas socios sean mayoritariamente de una misma clase, se aplicarán, a las operaciones con terceros, las normas que regulan la clase mayoritaria. Si no hay una clase mayoritaria, se equipará a una sociedad cooperativa de servicios, siéndole de aplicación las normas de esta clase de sociedades cooperativas.

5. Las operaciones realizadas entre sociedades cooperativas que forman una de segundo grado no tendrán la consideración de operaciones con terceros.

Artículo 5. Capital social.

1. El capital social, que deberá estar íntegramente suscrito, estará constituido por las aportaciones de los socios, ya sean de carácter obligatorio o voluntario, y por las aportaciones de los asociados.

2. El capital social de las sociedades cooperativas es variable y no podrá ser inferior al mínimo fijado en los estatutos sociales.

3. El capital social mínimo que fijen los estatutos sociales no podrá ser inferior a tres mil euros y se expresará en esa moneda.

4. Si el capital social mínimo fuera de tres mil euros deberá estar íntegramente desembolsado y si fuera superior a esta cifra deberá estar desembolsada, desde la constitución de la sociedad cooperativa, la mayor de las cantidades siguientes:

- a) Tres mil euros.
- b) El 25% del capital social mínimo previsto en los estatutos.

El resto deberá desembolsarse en la forma y en los plazos que establezcan los estatutos sociales o la asamblea general, sin que puedan superarse los cuatro años desde la constitución de la sociedad cooperativa o desde la inscripción del aumento del capital social.

Artículo 6. Número mínimo de socios.

Salvo en aquellos supuestos en que por esta u otra Ley se establezcan otros mínimos, las sociedades cooperativas de primer grado deberán estar integradas por tres socios comunes, como mínimo. Las de segundo grado por, al menos, dos sociedades cooperativas que sean socios comunes.

Artículo 7. Participación en la gestión social.

Los socios tienen derecho a participar en la gestión de los asuntos sociales, con arreglo al interés mutualista de cada uno en la sociedad cooperativa y de conformidad con lo previsto en esta Ley y en los estatutos sociales. El derecho esencial del socio a participar en la gestión social se ejercerá a través de su participación en los órganos sociales, salvo los supuestos de derechos de participación individuales o de la minoría.

CAPÍTULO II

Domicilio, denominación, documentación social y página web corporativa**Artículo 8. Domicilio social.**

La sociedad cooperativa tendrá su domicilio social dentro de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el lugar donde realice preferentemente las actividades con sus socios o donde centralice la gestión administrativa y la dirección empresarial. No obstante, la sociedad cooperativa podrá crear, suprimir o trasladar las sucursales que estime convenientes, previo acuerdo adoptado al efecto por el órgano de administración.

En caso de discordancia entre el domicilio registral y el que correspondería según el párrafo anterior, los terceros podrán considerar como domicilio cualquiera de ellos.

Artículo 9. Denominación social.

1. La denominación de la sociedad incluirá necesariamente las palabras Sociedad Cooperativa o su abreviatura «S. Coop.».

2. Ninguna sociedad cooperativa podrá adoptar denominación idéntica a la de otra ya preexistente. La inclusión en la denominación de la referencia a la clase de sociedades cooperativas no será suficiente para determinar que no existe identidad en la denominación.

3. Las sociedades cooperativas no podrán adoptar nombres equívocos o que induzcan a confusión en relación con su ámbito, objeto social o clase de las mismas, ni con otro tipo de entidades.

4. La certificación de que no figura registrada una denominación social idéntica a la que pretende adoptar otra sociedad cooperativa en los procedimientos de constitución, de

modificación de la denominación, de transformación en sociedad cooperativa, o de fusión y escisión con constitución de una sociedad cooperativa nueva, será emitida por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, conforme a los datos obrantes en el mismo, y siempre que la denominación solicitada cumpla con los requisitos reglamentariamente establecidos.

5. La denominación certificada quedará reservada a favor de la sociedad cooperativa, en constitución, constituida o resultante del proceso de modificación estructural, por un período de cuatro meses. Este plazo podrá ser ampliado por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

6. La regulación de la denominación de las sociedades cooperativas será objeto de desarrollo reglamentario.

Artículo 10. *Documentación social.*

1. Las sociedades cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

- a) Registro de socios.
- b) Registro de aportaciones sociales.
- c) Libro o libros de actas de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de la sociedad cooperativa.
- d) Libro de Inventarios y Cuentas anuales y libro Diario.
- e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Los libros obligatorios serán legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

3. También son válidos los asientos y las anotaciones contables realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadrados correlativamente para formar los libros obligatorios, que serán legalizados por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

4. Los libros y demás documentos de la sociedad cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del órgano de administración y, en su caso, de los liquidadores, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción del último acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 11. *Página web corporativa de la sociedad cooperativa.*

1. Las sociedades cooperativas podrán tener una página web corporativa, a través de la que podrá cumplirse con la publicidad de los actos, acuerdos y documentos prevista en la Ley o en los estatutos y mediante la cual los socios podrán ejercer sus derechos y comunicarse con la sociedad cooperativa.

2. La creación o la supresión de una página web corporativa, a los efectos establecidos en la presente Ley, deberá acordarse por la asamblea general de la sociedad cooperativa. En la convocatoria de la asamblea general, la creación o la supresión de la página web corporativa deberá figurar expresamente en el orden del día de la reunión. Salvo disposición estatutaria en contrario, la modificación o el traslado de la página web corporativa de la sociedad será competencia del órgano de administración.

3. El acuerdo de creación de la página web corporativa se hará constar, mediante inscripción, en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

El acuerdo de modificación, de traslado o de supresión de la página web corporativa se hará constar, mediante inscripción, en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, así como en la propia página web corporativa que se ha acordado modificar, trasladar o suprimir durante los treinta días siguientes a contar desde la inscripción registral del acuerdo.

Hasta que la inscripción de la página web corporativa en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura tenga lugar, las inserciones que realice la sociedad en la página web corporativa no tendrán efectos jurídicos.

Los estatutos sociales podrán exigir que, antes de que se hagan constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, estos acuerdos se notifiquen individualmente a cada uno de los socios.

Artículo 12. *Publicaciones en la página web corporativa.*

1. Los derechos de información del socio establecidos en esta Ley podrán satisfacerse mediante la publicación en la página web corporativa de la sociedad cooperativa de la información correspondiente, sin perjuicio de la notificación individual, electrónica o no, de los acuerdos que se refieran a su relación particular con la sociedad cooperativa.

2. Cuando esta Ley exija la publicación de algún acuerdo dicha obligación podrá cumplirse mediante la publicación del acuerdo, durante ocho días consecutivos, en la página web corporativa, salvo que la Ley establezca otro plazo determinado y con independencia de las publicaciones alternativas que se prevean.

3. La sociedad cooperativa garantizará la seguridad de la página web corporativa, la autenticidad de los documentos publicados en esa página, así como el acceso gratuito a la misma con posibilidad de descarga e impresión de lo insertado en ella.

4. La carga de la prueba del hecho de la inserción de documentos en la página web corporativa y de la fecha en que esa inserción haya tenido lugar corresponderá a la sociedad cooperativa.

5. Los administradores tienen el deber de mantener lo insertado en la página web corporativa durante el término exigido por la Ley, y responderán solidariamente entre sí y con la sociedad frente a los socios, acreedores, personas trabajadoras y terceros de los perjuicios causados por la interrupción temporal de acceso a esa página, salvo que la interrupción se deba a caso fortuito o de fuerza mayor. Para acreditar el mantenimiento de lo insertado durante el término exigido por la Ley será suficiente la declaración de los administradores, que podrá ser desvirtuada por cualquier interesado mediante cualquier prueba admisible en Derecho.

6. Si la interrupción de acceso a la página web corporativa fuera superior a dos días consecutivos o cuatro alternos, no podrá celebrarse la asamblea general que hubiera sido convocada para acordar sobre el asunto a que se refiera el documento inserto en esa página, salvo que el total de días de publicación efectiva fuera igual o superior al término exigido por la Ley. En los casos en los que la Ley exija el mantenimiento de la inserción después de celebrada la asamblea general, si se produjera interrupción, deberá prolongarse la inserción por un número de días igual al que el acceso hubiera estado interrumpido.

Artículo 13. *Comunicaciones por medios electrónicos.*

Las comunicaciones entre la sociedad cooperativa y los socios, incluidas la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos siempre que dichos medios hubieran sido aceptados por el socio. La sociedad cooperativa habilitará, a través de la propia web corporativa, el correspondiente dispositivo de contacto con la sociedad que permita acreditar la fecha indubitada de la recepción así como el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre socios y sociedad.

CAPÍTULO III

Secciones

Artículo 14. *Secciones.*

1. Los estatutos sociales podrán regular la existencia y funcionamiento de secciones que desarrollen dentro de la actividad cooperativizada y del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la sociedad cooperativa. La contabilidad de las secciones será independiente sin perjuicio de la general que corresponde a la sociedad cooperativa.

2. No obstante, los estatutos sociales, al regular la sección, podrán prever que además tenga patrimonio separado. En este caso, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responderán, en primer lugar, los bienes adquiridos con cargo a la

sección, las aportaciones hechas o prometidas y las garantías presentadas por los socios integrados en la sección. Dicho régimen de responsabilidad deberá hacerse constar en los contratos que se celebren con los terceros.

En todo caso, persistirá la responsabilidad patrimonial universal de la sociedad cooperativa, con excusión del patrimonio de la sección afectada y con atención a las disposiciones que regulan la constitución por fases o promociones respecto de las sociedades cooperativas de viviendas.

3. La junta de socios de la sección estará integrada por los socios adscritos a la misma. El ingreso de un socio en la sección será acordado por el órgano de administración.

La asamblea general podrá acordar la suspensión inmediata de los acuerdos de la junta de socios de una sección, haciendo constar los motivos por los que los considera ilegales, antiestatutarios o contrarios al interés general de la sociedad cooperativa. Sin perjuicio de ello, tales acuerdos podrán ser impugnados según lo previsto en el artículo 48 de la presente Ley.

En lo no previsto estatutariamente sobre el procedimiento de adopción de acuerdos sociales de la junta de socios de la sección se estará a lo dispuesto en esta Ley para la asamblea general.

Los acuerdos de la junta de socios de una sección serán obligatorios para todos los socios integrados en la misma, incluidos los ausentes y disidentes.

Las secciones llevarán necesariamente un libro registro de socios adscritos a las mismas y un libro de actas especial donde quedarán reflejados los acuerdos de la junta de socios de la sección, debidamente legalizados.

La existencia de una o varias secciones no altera el régimen de facultades propias de los administradores, a quienes corresponde la representación y la gestión de la sección, aunque puedan existir direcciones generales o apoderados de la sección encargados de las actividades de la misma. No obstante, los estatutos sociales podrán atribuir competencias de gestión de la sección a la junta de socios.

Los estatutos o el reglamento de régimen interno regularán la relación entre la junta de socios de una sección y los administradores de la sociedad cooperativa.

4. Los estatutos sociales de las sociedades cooperativas pueden establecer que la determinación y la distribución del resultado, tanto si es positivo como si es negativo, se haga de forma diferenciada en cada una de las secciones; en este caso, en la memoria de las cuentas anuales deben detallarse los criterios de asignación e imputación utilizados y las modificaciones que dichos criterios han tenido de acuerdo con la normativa contable aplicable. Esta norma podrá aplicarse incluso si en la sociedad cooperativa hubiera una sola sección. A falta de previsión estatutaria, la determinación y la distribución del resultado no debe diferenciarse entre secciones.

5. Se exigirá auditoría de cuentas a las sociedades cooperativas que cuenten con alguna sección de crédito.

CAPÍTULO IV

Constitución

Artículo 15. *Constitución.*

1. La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la asamblea constituyente o, en su caso, desde la calificación previa del proyecto de estatutos sociales, y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, en cuyo momento adquirirá la personalidad jurídica derivada del tipo social cooperativo.

2. La escritura pública de constitución deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura para su inscripción en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su otorgamiento. El incumplimiento de este plazo no cierra el Registro, sin perjuicio de la responsabilidad de los obligados a instar la inscripción.

Artículo 16. *Asamblea constituyente.*

1. La asamblea constituyente estará formada por los promotores, quienes necesariamente deberán cumplir los requisitos que se exijan para adquirir la condición de socio de la sociedad cooperativa de que se trate.

La presidencia y la secretaría de la asamblea constituyente serán elegidas entre los promotores asistentes.

2. El acta de la asamblea constituyente recogerá:

a) Lugar y fecha de la reunión.

b) La relación de promotores, indicando el nombre, los apellidos, la fecha de nacimiento, profesión y el número del documento nacional de identidad, si se trata de personas físicas, y la denominación o razón social y el número de identificación fiscal, si de personas jurídicas se trata, y, en ambos casos, el domicilio y la nacionalidad. Los promotores personas jurídicas deberán aportar una certificación del acuerdo del órgano competente de la misma donde conste su voluntad de incorporarse a la sociedad cooperativa.

c) Aprobación de los estatutos y demás acuerdos necesarios para la constitución de la sociedad cooperativa.

d) Denominación y clase de sociedad cooperativa que se va a constituir.

e) Designación de quienes, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los cargos en el primer órgano de administración, y en su caso, del comité de recursos y de quienes hayan de otorgar la escritura de constitución. Se hará constar el cargo para el que hayan sido elegidos o, en su caso, la condición de suplente, la aceptación y la declaración de que no les afecta ninguna de las incapacidades, prohibiciones e incompatibilidades para el ejercicio del cargo contenidas en esta Ley, así como la condición de socio del elegido, con expresión de la clase o, en su caso, de asociado o de no socio.

Si fuere una sociedad cooperativa de segundo grado, los socios personas jurídicas deberán aportar una certificación del acuerdo del órgano competente de las mismas donde conste la identidad de las personas que presenten como candidatas para ocupar los cargos de dichos órganos sociales y la condición de socio o no de las mismas.

f) Identificación, de entre los promotores, de los gestores designados para celebrar, en nombre de la sociedad, los actos y contratos indispensables para su constitución, así como los que la asamblea constituyente les encomiende expresamente.

g) El importe de las aportaciones sociales suscritas por cada socio. En su caso, la forma y plazos en que los promotores deberán desembolsar la parte de la aportación obligatoria mínima para ser socio, suscrita y no desembolsada.

h) Aprobación del valor de las aportaciones no dinerarias, si las hubiere, siendo de aplicación los apartados 5 y 7 del artículo 65 de esta Ley.

i) Los pactos que se consideren convenientes y que no sean contrarios a la ley o a los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

3. El acta será firmada por todos los socios promotores y la certificación del mismo será expedida por la secretaría de la asamblea constituyente, con el visto bueno de la presidencia.

4. Si la escritura pública de constitución fuere otorgada por la totalidad de los promotores de la sociedad y no se hiciera uso de la facultad de obtener la previa calificación del proyecto de estatutos sociales por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, no será necesaria la celebración de la asamblea constituyente.

Artículo 17. *Calificación previa del proyecto de estatutos sociales.*

1. Los gestores, salvo acuerdo en contrario de la asamblea constituyente, podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su celebración, la calificación previa del proyecto de estatutos sociales, anticipadamente al otorgamiento de la escritura de constitución. La resolución de calificación previa deberá dictarse en el plazo de treinta días hábiles desde la solicitud.

2. Si el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura apreciara defectos subsanables, los comunicará a los gestores, quienes estarán autorizados, salvo acuerdo en contrario de la asamblea constituyente, para subsanarlos en el plazo de un mes.

Artículo 18. Escritura pública de constitución.

1. La escritura pública de constitución, salvo que sea otorgada por la totalidad de los promotores, deberá serlo por las personas designadas en la asamblea constituyente, con sujeción a los acuerdos adoptados por la misma.

2. La escritura pública de constitución, que incluirá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener los siguientes extremos:

a) Los nombres, apellidos, fecha de nacimiento, profesión y número del documento nacional de identidad de los otorgantes y promotores, si estos fueran personas físicas, o la denominación o razón social y el número de identificación fiscal, si fueran personas jurídicas, y en ambos casos la nacionalidad, el domicilio y la clase de socio.

b) La voluntad de fundar una sociedad cooperativa de la clase de que se trate.

c) Manifestación de los otorgantes de que el capital social está íntegramente suscrito, que cada uno de los promotores ha suscrito la aportación obligatoria mínima para ser socio fijada por los estatutos y que cada uno de los promotores ha desembolsado, al menos, el 25% de la mencionada aportación obligatoria mínima, o, en su caso, la fracción superior necesaria para cubrir el capital mínimo fijado en el artículo 5, y, en su caso, la forma y plazos en que se deberá desembolsar el resto de dicha aportación, si se hubiese diferido. Deberán incorporarse a la escritura la o las certificaciones acreditativas de los depósitos efectuados en una entidad de crédito por los importes correspondientes, o el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias.

d) Los estatutos sociales.

e) Los nombres, apellidos, profesión y fecha de nacimiento de las personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas, designadas para ocupar los cargos de los órganos sociales necesarios y, en ambos supuestos, su nacionalidad y domicilio; así como la aceptación de sus cargos y la declaración de que no les afecta ninguna incapacidad, prohibición o incompatibilidad para su ejercicio.

f) Declaración de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública la certificación original sobre denominación no coincidente expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

g) Valor asignado a las aportaciones no dinerarias, si las hubiere, con descripción suficiente de las mismas y detalle de las que realice o se obligue a realizar cada uno de los promotores.

h) La cuantía aproximada de los gastos de constitución de la sociedad cooperativa, tanto de los efectuados como de los que se hayan previsto hasta que aquella quede inscrita.

3. Si no se hubiese celebrado asamblea constituyente, la escritura pública de constitución deberá contener el resto de menciones del acta de la asamblea constituyente no previstas en el número 2 de este artículo.

4. En la escritura pública de constitución podrán incluirse además todos los pactos y condiciones que los promotores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

5. Los pactos que se mantengan reservados entre los socios no serán oponibles a la sociedad cooperativa.

6. En los estatutos sociales y en la escritura de constitución de la sociedad cooperativa los promotores no podrán reservarse derechos especiales de contenido ni político ni económico.

7. Los promotores responderán solidariamente frente a la sociedad cooperativa, los socios y los terceros de la constancia en la escritura de constitución de las menciones exigidas por la Ley, de la exactitud de cuantas declaraciones hagan en aquella y de la adecuada inversión de los fondos destinados al pago de los gastos de constitución.

La responsabilidad de los promotores alcanzará a las personas por cuya cuenta hayan obrado estos.

8. Si se producen bajas o expulsiones de socios promotores, o la entrada de algún socio nuevo con posterioridad a la celebración de la asamblea constituyente y antes del otorgamiento de la escritura pública de constitución, se harán constar en la misma por declaración de quienes la otorgan.

Artículo 19. *Contenido de los estatutos sociales.*

1. Los estatutos sociales que han de regir el funcionamiento de la sociedad cooperativa harán constar como mínimo los siguientes extremos:

- a) La denominación de la misma.
- b) El domicilio social.
- c) La actividad cooperativizada y las actividades que constituyan su objeto social.
- d) La duración.
- e) El ámbito territorial de la actividad cooperativizada principal.
- f) Las clases de socios y requisitos para la admisión y baja de los socios.
- g) Los derechos y obligaciones de los socios, indicando el compromiso o la participación mínima de aquellos en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa.
- h) Las normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimientos sancionadores y recursos.
- i) El capital social mínimo de la sociedad cooperativa y determinación de la aportación obligatoria mínima de los distintos socios que tenga la sociedad.
- j) La regulación del reembolso de las aportaciones sociales de los socios y de su carácter rehusable o no, así como el régimen de transmisión de las mismas.
- k) Los criterios de distribución de excedentes, con determinación de los porcentajes mínimos a destinar a los fondos sociales obligatorios, y de imputación de pérdidas.
- l) La forma de publicidad y plazo para convocar la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, en primera o segunda convocatoria, así como el régimen de adopción de acuerdos.
- m) La estructura del órgano al que se confía la administración y representación de la sociedad cooperativa, así como su régimen de actuación, su composición y la duración del cargo, así como la elección, sustitución y remoción de sus miembros.
- n) En su caso, la composición y funciones del comité de recursos.
- ñ) Las causas de disolución de la sociedad cooperativa.
- o) El régimen de las secciones que se creen, en su caso, en la sociedad cooperativa.
- p) Cualesquiera otras menciones exigidas por las leyes o reglamentos.

2. En los estatutos sociales podrán incluirse además todos los pactos y condiciones que se juzguen conveniente, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

3. Los estatutos sociales podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno.

Artículo 20. *Comienzo de las operaciones.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de la asamblea constituyente o, en su defecto, en la del otorgamiento de la escritura de constitución.

2. Los estatutos no podrán fijar una fecha anterior a la de la asamblea constituyente o, en su defecto, a la del otorgamiento de la escritura. Se exceptúa el supuesto de transformación.

Artículo 21. *La sociedad cooperativa en formación.*

1. Quienes hubiesen celebrado los actos y contratos en nombre de la sociedad cooperativa antes de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, responderán solidariamente de los mismos, a no ser que su eficacia hubiese quedado condicionada a la inscripción y, en su caso, posterior aceptación por parte de la sociedad cooperativa.

Hasta que no se produzca la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura la sociedad cooperativa deberá añadir a su denominación las palabras «en formación».

2. La sociedad cooperativa en formación responderá, con el patrimonio que tuviere, de los actos y contratos indispensables para su inscripción, de los realizados por los administradores, gestores o mandatarios, dentro de las facultades que les confiere la

asamblea constituyente o la escritura pública para la fase anterior a la inscripción y de los estipulados en virtud de mandato específico por las personas a tal fin designadas por todos los promotores.

Los socios responderán personalmente hasta el límite de lo que se hubieran obligado a aportar.

Salvo que la escritura pública o los estatutos sociales dispongan otra cosa, si la fecha de comienzo de las operaciones coincide con la celebración de la asamblea constituyente o con el otorgamiento de la escritura de constitución, se entenderá que los administradores, gestores o mandatarios están facultados para el pleno desarrollo de la actividad cooperativizada y del objeto social y para realizar toda clase de actos y contratos.

3. Una vez inscrita, la sociedad cooperativa quedará obligada por aquellos actos y contratos a que se refiere el apartado 2 anterior, así como por los referidos en el apartado 1 que acepte dentro del plazo de tres meses desde su inscripción.

En ambos supuestos cesará la responsabilidad solidaria de representantes, administradores, gestores, mandatarios y socios a que se refieren los dos apartados anteriores.

En el caso de que el valor del patrimonio social, sumado al importe de los gastos indispensables para la inscripción de la sociedad cooperativa, fuese inferior a la cifra del capital social mínimo, los socios estarán obligados a cubrir la diferencia.

Artículo 22. *La sociedad cooperativa irregular.*

1. La sociedad cooperativa devendrá irregular una vez verificada la voluntad de no inscribirla y, en cualquier caso, transcurrido un año desde la celebración de la asamblea constituyente o, en su caso, desde el otorgamiento de la escritura pública sin que se haya solicitado su inscripción. En estos supuestos, se aplicarán las normas de la sociedad colectiva o, en su caso, las de la sociedad civil si la sociedad cooperativa en formación hubiera iniciado o continuado sus operaciones.

2. Devenida irregular, la sociedad no podrá inscribirse como sociedad cooperativa en el Registro de sociedades cooperativas.

Artículo 23. *La nulidad de la sociedad cooperativa.*

1. Una vez inscrita la sociedad cooperativa, la acción de nulidad solo podrá ejercitarse por las siguientes causas:

a) Por no haber concurrido en el acto constitutivo la voluntad efectiva del número mínimo de socios legalmente exigidos.

b) Por la incapacidad de todos los socios fundadores.

c) Por no expresarse en la escritura de constitución las aportaciones de los socios.

d) Por no expresarse en los estatutos la denominación de la sociedad.

e) Por no expresarse en los estatutos la actividad cooperativizada, el objeto social o ser estos ilícitos o contrarios al orden público.

f) Por no expresarse en los estatutos la cifra del capital social.

g) Por no haberse realizado el desembolso del capital social mínimo exigido por la Ley.

2. Fuera de los casos enunciados en el apartado anterior no podrá declararse la nulidad de la sociedad cooperativa ni tampoco declararse su anulación.

3. La sentencia que declare la nulidad de la sociedad abre su liquidación, que se seguirá por el procedimiento previsto en la presente Ley para los casos de disolución.

4. La nulidad no afectará a la validez de las obligaciones o de los créditos de la sociedad cooperativa frente a terceros, ni a la de los contraídos por estos frente a la sociedad, sometiéndose unas y otros al régimen propio de la liquidación.

5. Cuando el pago a terceros de las obligaciones contraídas por la sociedad cooperativa declarada nula así lo exija, los socios estarán obligados a desembolsar la parte correspondiente de las aportaciones sociales que hubiera quedado pendiente.

CAPÍTULO V

Socios

Sección 1.ª Socios en general

Artículo 24. *Personas que pueden ser socios.*

1. En las sociedades cooperativas pueden ser socios, en función de la actividad cooperativizada y del grado, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, las comunidades de bienes y las herencias yacentes.

2. Nadie podrá pertenecer como socio a una sociedad cooperativa a título de contratista, capitalista u otro análogo, respecto de la misma o de los socios como tales.

Artículo 25. *Adquisición de la condición de socio.*

1. Será requisito necesario para ser socio la aptitud para realizar la actividad cooperativizada de la clase de sociedad cooperativa de que se trate. Los estatutos establecerán los restantes requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio.

2. La solicitud de admisión se formulará por escrito al órgano de administración, que resolverá en un plazo no superior a dos meses a contar desde el día siguiente al que se recibió la solicitud.

El órgano de administración comunicará, por cualquier medio que garantice su recepción, la aceptación o denegación de la solicitud, de forma razonada en este último caso. La inadmisión solo podrá tener lugar por causas justificadas derivadas de los estatutos, de alguna disposición legal o por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o derivadas de fuerza mayor, que impidan la admisión de nuevos socios. El órgano de administración deberá, además de notificar su acuerdo, publicarlo en el tablón de anuncios del domicilio social de la sociedad cooperativa o, si existe, en la página web corporativa.

El transcurso del plazo establecido sin que se haya emitido contestación, legitimará al interesado para entender desestimada la solicitud.

El órgano de administración, en los quince días siguientes a la expiración del plazo para resolver, deberá emitir un certificado acreditativo de la falta de contestación en plazo. El interesado podrá solicitar este certificado en cualquier momento, debiendo el órgano de administración emitirlo en los quince días siguientes a aquel en que se registre la petición.

3. El acuerdo denegatorio o la falta de contestación en el plazo establecido legitima a quien solicita para presentar impugnación en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación o desde el día siguiente a aquel en que se entienda expirado el plazo de dos meses sin haber recibido contestación, ante el comité de recursos, si existiera, quien resolverá en el plazo de un mes, y, en su defecto, ante la asamblea general, quien resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta.

En un plazo no superior a quince días desde la presentación del recurso, y con anterioridad a la adopción del acuerdo, el comité de recursos convocará a una audiencia previa a la persona solicitante de la admisión. En el supuesto de que la competencia corresponda a la asamblea general, el trámite de audiencia se sustanciará con carácter previo al inicio de la votación que determine la estimación o desestimación del recurso.

4. Igualmente, contra la admisión o su denegación, podrá recurrirse por un número de socios no inferior al 20% del total, ante los mismos órganos e iguales plazos que los indicados en el número anterior.

5. La falta de adopción expresa del acuerdo por parte del comité de recursos dentro del plazo establecido, o por la asamblea general en la primera reunión que se celebre, tendrá como efectos la desestimación del recurso.

6. La resolución del recurso deberá ser notificada a la persona interesada por cualquier medio que deje constancia de su recepción. Asimismo, el órgano competente para resolver deberá proceder a su publicación en el tablón de anuncios del domicilio social de la sociedad cooperativa o, si existe, en la página web corporativa.

7. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si esta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general y el aspirante a socio haya realizado, en la forma que establecen los estatutos, la suscripción y el desembolso de las aportaciones al capital y la cuota de ingreso exigidas, en su caso, por los estatutos dentro del plazo y en la forma que estos fijen o, en su defecto, en el plazo de un mes desde la firmeza del acuerdo de admisión. Satisfechas las obligaciones económicas, el aspirante adquiere la condición de socio.

8. La adquisición de la condición de socio tendrá carácter indefinido, salvo lo previsto para el socio temporal.

Artículo 26. Derechos de los socios.

1. Los socios tienen derecho a:

a) Participar en la gestión de los asuntos sociales de conformidad con lo previsto en la Ley.

b) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.

c) Ser convocado a las sesiones de la asamblea general, asistir, personalmente o por representante, a sus sesiones, y formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la asamblea general.

d) Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por los demás órganos sociales de los que forman parte.

e) Recibir toda la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, además de toda la información que solicite sobre el funcionamiento y estado general de la sociedad cooperativa.

f) Participar en la actividad cooperativizada que desarrolla la sociedad cooperativa para el cumplimiento de su fin social.

g) Percibir intereses por sus aportaciones al capital social, si lo prevén los estatutos.

h) Al retorno cooperativo, en su caso.

i) A la actualización de las aportaciones al capital social, cuando proceda.

j) A los demás que resulten de las normas legales y de los estatutos de la sociedad.

2. Con carácter general, todos los socios ostentan en condiciones de igualdad los mismos derechos económicos y sociales, sin perjuicio de las previsiones particulares establecidas en esta Ley para las distintas categorías de socios.

Los derechos serán ejercitados de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la sociedad cooperativa, sin perjuicio de los supuestos de suspensión previstos en la Ley.

Artículo 27. Derecho de información.

1. Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general.

2. Será responsabilidad del órgano de administración que cada socio reciba una copia de los estatutos de la sociedad cooperativa y, si existiese, del reglamento de régimen interno, y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.

3. Todo socio tiene derecho a que se le exhiba el nombre y apellidos de los socios que consten en el Libro de registro de socios de la sociedad cooperativa, así como a que se le exhiba el Libro de actas de la asamblea general, y, si lo solicita, el órgano de administración deberá proporcionarle certificación de los acuerdos adoptados en las asambleas generales.

Asimismo, el órgano de administración, en el plazo de 30 días, deberá proporcionar al socio que lo solicite certificación de los acuerdos o decisiones por él adoptados que afecten al socio, individual o particularmente.

4. Todo socio tiene derecho a que, si lo solicita del órgano de administración, se le muestre y aclare, en plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la sociedad cooperativa.

5. Cuando la asamblea general, conforme al orden del día, haya de deliberar y tomar acuerdo sobre las cuentas del ejercicio económico, deberán ser puestos de manifiesto, en el domicilio social de la sociedad cooperativa, desde el día de la publicación de la convocatoria

hasta el de la celebración de la asamblea, los documentos previstos en el número 2 del artículo 78, así como el informe de los auditores de cuentas, en su caso. Durante dicho tiempo, los socios podrán examinar la referida documentación y solicitar sobre la misma, por escrito, al órgano de administración las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes para que sean contestadas en el acto de la asamblea; la solicitud deberá presentarse, al menos, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de la asamblea.

Cuando en el orden del día se incluya cualquier otro asunto de naturaleza económica, será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, si bien referido a la documentación básica que refleje la cuestión económica a debatir por la asamblea.

Cuando en los estatutos de la sociedad cooperativa así se prevea, la convocatoria de la asamblea general se hará mediante comunicación individual a todos los socios incluyendo la documentación necesaria para tratar los puntos que componen el orden del día, salvo que por su volumen o en cumplimiento de la normativa básica de protección de datos no se pueda aportar dicha documentación, en cuyo caso se podrá consultar la misma en el domicilio social de la sociedad cooperativa, hasta el día de la celebración de la asamblea.

Todo socio podrá solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea general, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. Los estatutos regularán el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en el que el órgano de administración podrá responder fuera de la asamblea, por la complejidad de la petición formulada.

6. Todo socio podrá solicitar, por escrito, al órgano de administración las aclaraciones e informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto de la marcha de la sociedad cooperativa, que deberá ser contestado por el órgano de administración en la primera asamblea general que se celebre pasados ocho días desde la presentación del escrito.

7. Cuando el 10% de los socios de la sociedad cooperativa, o cien socios, si esta tiene más de mil, soliciten por escrito al órgano de administración la información que consideren necesaria, este deberá proporcionarla, también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

8. El órgano de administración podrá denegar la información referida en los supuestos contemplados en los apartados 5,6 y 7 del presente artículo cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la sociedad cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la asamblea y esta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos, o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del órgano de administración a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por quienes hayan solicitado la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 57, sin perjuicio de acudir al procedimiento establecido en el artículo 112 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria para los supuestos de los apartados 2, 3 y 4 de este artículo.

9. En las sociedades cooperativas que tengan la obligación de someter sus cuentas anuales a auditoría, cada seis meses el órgano de administración presentará un informe sobre la situación de la sociedad cooperativa y de las principales variaciones socio-económicas de la misma. El informe estará a disposición de los socios en el domicilio social y, si existiere, en la página web corporativa.

10. Aquellas sociedades cooperativas que formen parte de otra de segundo grado, vendrán obligadas a facilitar información a sus socios, al menos con carácter anual, acerca de su participación en estas, proporcionándose en asamblea general y debiendo constar como punto específico del orden del día.

11. Sin perjuicio de los derechos de los socios, regulados en los números anteriores, los estatutos y la asamblea general podrán crear y regular la existencia de comisiones con la función de actuar como cauce e instrumento que facilite la mayor información posible a los socios sobre la marcha de la sociedad cooperativa.

12. No se podrán utilizar los datos obtenidos o facilitados por la sociedad cooperativa en el ejercicio del derecho de información previsto en este artículo para una finalidad distinta a la amparada por el mismo o incompatible con aquella para la que los datos hubieran sido recogidos.

Artículo 28. *Obligaciones de los socios.*

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.

2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Asistir a la reunión de la asamblea general y demás órganos de la sociedad cooperativa a los que fuesen convocados.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la sociedad cooperativa, sin perjuicio de lo que dispone esta Ley para el caso de que el acuerdo implique asumir obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos.

c) Participar en la actividad cooperativizada, con arreglo a lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.

d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la sociedad cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

e) No realizar actividades competitivas con la actividad empresarial de la sociedad cooperativa, ni colaborar con quien las realice, a menos que exista autorización expresa otorgada por el órgano de administración.

f) Aceptar los cargos sociales para los que fueren elegidos, salvo causa justificada de excusa.

g) Participar en las actividades de formación e intercooperación.

h) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma y plazos previstos, así como cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

3. En el caso de sociedades cooperativas de segundo grado, las obligaciones previstas en las letras c), d) y e), del apartado anterior, deberán ser cumplidas por las personas físicas que sean socios de las sociedades cooperativas y demás entidades integradas en aquellas.

Artículo 29. *Baja voluntaria.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la sociedad cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración. El plazo de preaviso será fijado por los estatutos, pero en ningún caso será superior a tres meses.

2. Los estatutos podrán exigir el compromiso de permanencia del socio en la sociedad cooperativa por el que no se dará de baja voluntariamente hasta el final del ejercicio económico o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no será superior a cinco años, sin perjuicio de lo que se pueda establecer para determinadas clases de sociedades cooperativas.

Igualmente, los estatutos podrán establecer el compromiso de permanencia del socio en la sociedad cooperativa por el que no se dará de baja voluntariamente sin haber desembolsado el importe total que le corresponde por todas sus obligaciones económicas con la sociedad cooperativa.

La asamblea general podrá establecer nuevos compromisos de permanencia específicos, determinando la duración de los mismos, cuando acuerde obligaciones que posteriormente al ingreso sean asumidas por los socios, cuando concurran circunstancias empresariales coyunturales o estructurales debidamente justificadas que impliquen la necesidad de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la sociedad cooperativa en niveles o en plazos nuevos o superiores a los exigidos en la Ley o en los estatutos con carácter general, o con ocasión de acuerdos de la asamblea general que impliquen la necesidad de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la sociedad cooperativa en plazos nuevos, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares.

3. Se considerarán justificadas las bajas derivadas de las siguientes causas:

a) La adopción de acuerdos por la asamblea general que impliquen la prórroga de la sociedad cooperativa, su fusión o escisión, su transformación, la cesión global del activo y

pasivo, su cambio de clase, la alteración sustancial de la actividad cooperativizada, la sustitución o modificación sustancial de su objeto social, el traslado de domicilio fuera de la Comunidad Autónoma de Extremadura o el establecimiento de nuevos compromisos de permanencia, y, en los supuestos de grupo, la adopción por cualquier órgano de la cabeza del grupo de instrucciones perjudiciales para las sociedades o entidades agrupadas, sin compensación adecuada para estas, aunque beneficien al grupo.

En estos supuestos, el socio al que afecte tal acuerdo podrá causar baja si manifiesta su disconformidad votando en contra del acuerdo correspondiente o, en el caso de que el socio no haya asistido a la asamblea general en la que se adoptó dicho acuerdo, expresando su disconformidad por escrito al órgano de la administración de la sociedad cooperativa, en el plazo de un mes desde asamblea general en la que se adoptó el acuerdo. El socio deberá comunicar su baja dentro del mes siguiente a la celebración de la asamblea general en la que votó en contra o a la fecha de la presentación del escrito en que manifestó su disconformidad con el acuerdo correspondiente.

b) Por las demás causas previstas en la presente Ley o en los estatutos sociales. En estos supuestos, el socio deberá comunicar su baja dentro del mes siguiente al acaecimiento de la causa de la misma.

Se considerarán injustificadas las restantes bajas voluntarias.

4. El abandono de la sociedad cooperativa antes del plazo de preaviso o de algún compromiso de permanencia tendrá la consideración de baja injustificada, salvo que concurra alguna de las causas de baja justificada previstas en la letra a) del apartado 3 anterior.

El abandono de la sociedad cooperativa en tanto el socio no hubiera desembolsado el importe total que le corresponde por las obligaciones económicas asumidas con anterioridad con la sociedad cooperativa tendrá la consideración de baja no justificada.

5. En los supuestos de baja injustificada, además de las deducciones en las aportaciones, la sociedad cooperativa podrá exigir al socio la correspondiente indemnización por daños y perjuicios o bien obligarle a participar, hasta el final del periodo de preaviso o del periodo comprometido, en las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligado, entendiéndose, en tal caso, producida la baja al término de dichos periodos. Si opta por la indemnización de daños y perjuicios, estos serán objeto de liquidación y compensación por la sociedad cooperativa. Los estatutos sociales podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles. Todo ello, sin perjuicio del régimen de responsabilidad establecido en el artículo 76.

6. La calificación y determinación de los efectos de la baja, indicando, al menos, la deducción correspondiente o su porcentaje máximo, los daños y perjuicios o las causas de los mismos si aún no se conocen, así como si se rehúsa el reembolso de las aportaciones, en su caso, será competencia del órgano de administración, que deberá formalizarla en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que la comunicación de baja haya sido recibida por la sociedad cooperativa, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado el acuerdo, se considerará la baja como justificada a los efectos de la liquidación y, en su caso, reembolso de aportaciones al capital. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 73 de esta Ley.

En el supuesto de que el socio afectado sea administrador único, solidario o mancomunado, la competencia corresponderá a la asamblea general, en cuyo caso no cabrá recurso cooperativo interno.

7. El acuerdo en el que se califique la baja y se determinen sus efectos económicos podrá ser recurrido ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3.c) de esta Ley. El acuerdo por el que se resuelva el recurso podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde que fuera notificado, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 48.

8. Si el socio que se declara en situación de baja voluntaria forma parte del órgano de administración o de otro órgano social facultativo, cesará en el mismo.

9. En el caso de las sociedades cooperativas agroalimentarias, la permanencia y baja de un socio en la organización de productores se regulará por la normativa que resulte de aplicación. La baja en la organización de productores no conllevará la baja en la sociedad cooperativa, salvo disposición contraria de los estatutos.

Artículo 30. Baja obligatoria.

1. Causarán baja obligatoria aquellos socios que pierdan los requisitos exigidos según esta Ley o los estatutos de la sociedad cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración, de oficio, a petición de cualquier socio o del que perdió los requisitos para continuar siéndolo. El trámite de audiencia se concederá por un plazo de diez días hábiles y se notificará al socio por medios telemáticos, o en su caso, en el domicilio del socio que conste en la sociedad cooperativa. Tras la audiencia, el órgano de administración podrá acordar actuaciones complementarias en orden al esclarecimiento de los hechos, si fuere necesario. Se podrá prescindir del trámite de audiencia, si el acuerdo se basa solamente en la solicitud presentada por el socio interesado. En el acuerdo de baja deberá calificarse la misma como justificada o injustificada, indicando, al menos, la deducción correspondiente o su porcentaje máximo, los daños y perjuicios o las causas de los mismos si aún no se conocen, así como si se rehúsa el reembolso de las aportaciones, en su caso. El acuerdo de baja debe adoptarse en el plazo máximo de tres meses desde que el órgano de administración haya tenido conocimiento de los hechos.

Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el órgano de administración, se considerará la baja como justificada a los efectos de la liquidación y reembolso, en su caso, de las aportaciones al capital. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 73 de esta Ley.

En el supuesto de que el socio afectado sea administrador único, solidario o mancomunado, la competencia corresponderá a la asamblea general, en cuyo caso no cabrá recurso cooperativo interno.

El acuerdo de baja podrá ser recurrido ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3.c) de esta Ley. El acuerdo por el que se resuelva el recurso podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde que fuera notificado, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 48.

3. La baja obligatoria tendrá la consideración de justificada cuando la pérdida de los citados requisitos no responda a un deliberado propósito del socio de eludir obligaciones ante la sociedad cooperativa, incumplir con algún compromiso de permanencia, o beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria. Los estatutos sociales podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios causados por la baja obligatoria injustificada. Los daños y perjuicios serán objeto de liquidación y compensación por la sociedad cooperativa.

4. El acuerdo del órgano de administración será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante estos órganos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión provisional de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

5. Si el socio declarado en situación de baja obligatoria forma parte del órgano de administración o de otro órgano social facultativo, cesará en el mismo.

Artículo 31. Expulsión.

1. La expulsión de los socios solo podrá acordarla el órgano de administración, por falta muy grave tipificada en los estatutos, mediante procedimiento disciplinario instruido al efecto y con audiencia del interesado. Si la expulsión afectase a un cargo de un órgano social, el acuerdo supondrá el cese simultáneo en el desempeño de su cargo.

En los supuestos de expulsión, además de las deducciones en las aportaciones, la sociedad cooperativa podrá exigir al socio expulsado la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, que serán objeto de liquidación y compensación por la sociedad cooperativa. Los estatutos sociales podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles.

En el supuesto de que el socio afectado sea el administrador único, solidario o mancomunado, la instrucción del procedimiento se llevará a cabo por dos socios, el de mayor y el de menor edad. La competencia para adoptar el acuerdo de expulsión

corresponderá a la asamblea general, sin que, en ningún caso, quepa recurso cooperativo interno.

Cuando la causa de la expulsión sea encontrarse el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, no operarán los plazos de prescripción previstos en el artículo siguiente, pudiendo acordarse la expulsión cualquiera que sea el tiempo transcurrido, salvo que el socio haya regularizado su situación durante la tramitación del expediente.

2. Contra el acuerdo de expulsión el socio podrá recurrir ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3.c) de esta Ley.

3. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir. En el acuerdo de expulsión podrá imponerse la suspensión provisional de derechos del socio, precisándose su alcance, mientras adquiere carácter ejecutivo.

4. El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde que adquiere carácter ejecutivo, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 48.

5. El socio expulsado no podrá volver a incorporarse como socio a la sociedad cooperativa, salvo disposición contraria de los estatutos sociales. El socio persona física expulsado o el administrador o apoderado general del socio persona jurídica expulsada no podrá representar, en lo sucesivo, y salvo disposición contraria de los estatutos sociales, a ningún otro socio ante la sociedad cooperativa.

Artículo 32. Normas de disciplina social.

1. Los estatutos establecerán las normas de disciplina social, calificando las faltas en leves, graves y muy graves, y estableciendo las sanciones de cada una.

Los socios solo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas y con las sanciones previamente establecidas.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán, si son leves, a los dos meses, si son graves, a los cuatro meses, y, si son muy graves, a los seis meses, desde que el órgano de administración tuvo conocimiento de las mismas. En todo caso las faltas prescribirán a los ocho meses de haberse cometido.

El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento disciplinario y comienza de nuevo si en el plazo de tres meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Los estatutos establecerán los procedimientos disciplinarios y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración, sin perjuicio de que los estatutos puedan establecer la existencia de una comisión cuyo informe, aunque nunca con el carácter de vinculante, sea preceptivo para que resuelva el órgano de administración. En el supuesto de que el socio afectado sea administrador único, solidario o mancomunado, la competencia para sancionar corresponderá a la asamblea general, en cuyo caso no cabrá recurso cooperativo interno, y para instruir a dos socios, el de mayor y el de menor edad.

b) En todos los supuestos será preceptiva la audiencia previa de los interesados. El trámite de audiencia se concederá por un plazo de diez días hábiles y se dirigirá al domicilio del socio que conste en la sociedad cooperativa. Tras la audiencia, el órgano de administración podrá acordar actuaciones complementarias en orden al esclarecimiento de los hechos, si fuere necesario.

c) En los supuestos de sanción por falta grave o muy grave, sin perjuicio del carácter ejecutivo del acuerdo del órgano de administración, el socio podrá recurrir, en el plazo de un mes desde la notificación del mismo, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general.

El recurso ante la asamblea general deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera que se celebre y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado. Transcurrido dicha asamblea sin haber sido resuelto, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El recurso ante el comité de recursos, en su caso, deberá ser resuelto, con audiencia del interesado, en un plazo máximo de un mes desde la fecha de su presentación. Transcurrido

dicho plazo sin haber sido resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo de imposición de la sanción o, en su caso, su ratificación podrá ser impugnado en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 48.

d) El socio que esté incurso en un procedimiento disciplinario no podrá tomar parte en la votación del órgano correspondiente.

e) La sanción de suspensión de los derechos del socio no podrá alcanzar al derecho de percibir retorno cuando proceda, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la actualización de las mismas. Dicha suspensión se aplicará solo para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos estatutariamente.

Sección 2.^a Clases de socios

Artículo 33. Socios comunes.

Se entenderá por socio común aquel que realiza plenamente la actividad cooperativizada y ostenta el derecho esencial a participar en la gestión social con arreglo a lo establecido en esta Ley. Le será de aplicación el régimen general de derechos y obligaciones contenidos en la presente Ley, salvo lo específicamente previsto para determinadas clases de socios.

Artículo 34. Socios temporales.

Los estatutos podrán regular la existencia de socios temporales. Sus derechos y obligaciones, serán regulados, tomando en consideración el carácter temporal de su relación con la sociedad cooperativa, en los estatutos sociales que podrán ser desarrollados por el reglamento de régimen interno. En ningún caso, su número podrá ser superior a la quinta parte de los socios de carácter indefinido ni ostentar un porcentaje de votos superior en un 20% a los correspondientes a estos últimos en la sesión de la asamblea general. Transcurrido el período de vinculación correspondiente sin haberse incorporado como socio de carácter indefinido, tendrá derecho al reembolso y a la liquidación de sus aportaciones al capital social que serán abonadas inmediatamente o, si así se prevé en los estatutos, en el plazo máximo de un año desde la fecha efectiva de su baja, con el abono en tal caso del interés legal del dinero correspondiente a la fecha en que se realice el abono.

Artículo 35. Socios de trabajo.

1. En las sociedades cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra, y en las de segundo grado, los estatutos podrán prever la admisión de socios de trabajo, personas físicas, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la sociedad cooperativa.

2. Serán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas por esta Ley para los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en los números siguientes de este artículo.

3. Los estatutos de las sociedades cooperativas que prevean la admisión de socios de trabajo, deberán fijar los criterios que aseguren la equitativa y ponderada participación de estos socios en las obligaciones y derechos económicos y políticos.

En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo, desarrollada por los socios de trabajo, se imputarán al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a los socios usuarios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación mínima igual al 70% de las retribuciones fijadas en el convenio colectivo que, si se tratara de personas trabajadoras por cuenta ajena, resultare de aplicación y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

4. Los estatutos podrán regular la participación de los socios de trabajo en el órgano de administración.

5. Si los estatutos prevén un período de prueba para los socios de trabajo, este no será exigible al aspirante que tuviera una vinculación con la sociedad cooperativa como persona

trabajadora por cuenta ajena por un espacio de tiempo igual o superior al señalado como período de prueba.

Artículo 36. Socios colaboradores.

1. Si los estatutos lo prevén, podrán ser socios colaboradores de una sociedad cooperativa de primer o segundo grado aquellos que, sin poder participar plenamente en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa, contribuyan de algún modo a la consecución y promoción del fin social mediante la participación en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad cooperativizada.

Los socios colaboradores podrán ser personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como, si el contenido de su actividad con la sociedad cooperativa lo permite, comunidades de bienes y herencias yacentes.

2. Los socios colaboradores deberán desembolsar la aportación al capital social que determine la asamblea general, la cual fijará los criterios de participación ponderada de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la sociedad cooperativa, en especial el régimen de su derecho de baja. Los estatutos sociales tendrán en consideración, al regular los derechos y obligaciones de los socios colaboradores, el carácter accesorio de su actividad. En defecto de acuerdo de la asamblea general, se aplicará el régimen jurídico de los socios comunes de acuerdo con la actividad accesorio que realizan.

Al socio colaborador no se le podrán exigir nuevas aportaciones al capital social. Las aportaciones realizadas por los socios colaboradores en ningún caso podrán exceder del 45% del total de las aportaciones al capital social, ni el conjunto de los votos a ellos correspondiente, sumados entre sí, podrán superar el 30% de los votos en la correspondiente sesión de los órganos sociales de la sociedad cooperativa.

3. El régimen de responsabilidad de los socios colaboradores es el que se establece para los socios en el artículo 76 de esta Ley.

4. Los socios colaboradores no podrán desarrollar actividades económicas en competencia con las que desarrolle la sociedad cooperativa de la que sean colaboradores, salvo autorización expresa del órgano de administración.

Artículo 37. Socios inactivos.

1. Los socios que, por causas justificadas previstas en los estatutos sociales, dejen de realizar la actividad cooperativizada a la que estuvieran obligados, podrán pasar a la situación de inactividad, sin que en ningún caso pueda resultar un número de socios que realice actividad cooperativizada inferior al previsto en el artículo 6 de esta Ley.

2. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia en la sociedad cooperativa, en ningún caso inferior a tres años, para que un socio pueda acceder a la situación de inactividad, y regularán sus derechos y obligaciones.

3. La situación de inactividad será aprobada por el órgano de administración, de oficio o a solicitud del socio interesado.

4. El socio inactivo no tendrá derecho a participar, directamente ni a través de representante, en los órganos sociales de la sociedad cooperativa, mantendrá sus aportaciones al capital social, y podrá utilizar los servicios y suministros cooperativos de acuerdo con su condición.

Sección 3.ª Los asociados

Artículo 38. Asociados.

1. Los estatutos podrán contemplar la incorporación de asociados a la sociedad cooperativa, quienes realizarán aportaciones al capital social. No participarán en actividades cooperativizadas ni tendrán derecho al retorno cooperativo ni se les imputarán pérdidas. Sus aportaciones podrán devengar intereses fijos o determinados en función de los resultados, según se pacte entre el asociado y la sociedad cooperativa, aunque no se haya establecido el devengo de intereses para las aportaciones de los socios.

La condición de asociado podrá recaer en cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siempre que no ostente la condición de socio.

2. Los derechos y obligaciones del asociado y de la sociedad cooperativa se regirán por los pactos que entre ambos se celebren. En defecto de pacto, a los asociados se les aplicará el régimen jurídico previsto en esta Ley para los socios, de acuerdo con su condición de aportantes de capital.

3. Los asociados tendrán derecho a participar en la asamblea general con voz y un conjunto de votos que, sumados entre sí, no representen más del 40% de la totalidad de los votos de los socios existentes en la sociedad cooperativa en la fecha de la convocatoria de la asamblea general.

Los estatutos optarán por atribuir al voto de cada asociado el valor de la unidad o un valor proporcional a la cuantía de sus aportaciones. El sistema de valoración asignado al voto será igual para todos los asociados.

CAPÍTULO VI

Órganos sociales

Sección 1.ª Asamblea general

Artículo 39. Concepto y competencias.

1. La asamblea general estará constituida por los socios y, en su caso, los asociados.

La asamblea general tiene la doble misión de deliberar y decidir mediante votación, como órgano supremo de la voluntad social, todos los asuntos propios de la sociedad cooperativa, aunque sean competencia de otros órganos.

Los acuerdos de la asamblea general, adoptados conforme a la Ley y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios y asociados, incluso a los disidentes y ausentes de la reunión.

2. Son competencias de la asamblea general:

a) Nombramiento y revocación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los integrantes del comité de recursos y de los auditores de cuentas.

b) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

c) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias y actualización de las aportaciones.

d) Emisión de obligaciones.

e) Modificación de los estatutos sociales.

f) Transformación, fusión, escisión, cesión global del activo y pasivo y disolución de la sociedad cooperativa.

g) Enajenación o cesión de la empresa por cualquier título, o de alguna parte de ella, que suponga modificación sustancial en la estructura orgánica, organizativa o funcional de la sociedad cooperativa.

h) Creación de sociedades cooperativas de segundo grado, o adhesión a las mismas.

i) Aprobación o modificación del reglamento de régimen interno de la sociedad cooperativa.

j) Acordar la retribución de la membresía de los órganos sociales a que se refiere el artículo 53 de la presente ley, estableciendo el sistema de retribución y su cuantificación, así como los criterios para fijarla.

k) Creación, extinción y cualquier modificación estructural de las secciones de la sociedad cooperativa.

l) Impartir instrucciones al órgano de administración, o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de las competencias que esta Ley considera exclusivas de éste u otros órganos sociales.

m) Ejercicio de la acción de responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 61 de la presente ley.

3. También será preceptivo el acuerdo de la asamblea general para establecer la política general de la sociedad cooperativa, así como para los actos en que así lo establezca una norma legal o estatutaria.

4. Es indelegable la competencia de la asamblea general sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal.

Artículo 40. Clases.

1. Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

2. La asamblea general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para:

a) Examinar la gestión social.

b) Aprobar, si procede, las cuentas anuales.

c) Resolver sobre la imputación de los excedentes o, en su caso, de las pérdidas.

d) Establecer la política general de la sociedad cooperativa.

e) Cuando así se decida, además, para atender cualquier otro asunto de la sociedad cooperativa.

La asamblea general ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

3. Las asambleas generales extraordinarias serán todas las demás.

Artículo 41. Convocatoria.

1. La asamblea general será convocada por los administradores o, en su caso, por los liquidadores de la sociedad cooperativa.

2. Los administradores convocarán la asamblea general siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o periodos que determinen la Ley y los estatutos.

3. Si la asamblea general ordinaria o las asambleas generales previstas en los estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier socio, previa audiencia de los administradores, por el órgano judicial competente.

4. La asamblea general extraordinaria podrá ser convocada a iniciativa de los propios administradores, o a instancia del 30% de los votos cuando la sociedad cooperativa tenga diez o menos votos. Cuando la sociedad cooperativa tenga entre once y cien votos se exigirá además el 20% de los votos por el exceso del tramo anterior y cuando tenga más de cien votos se exigirá además el 10% por el exceso del tramo anterior, expresando en la instancia los asuntos a tratar.

En este caso, la asamblea general deberá ser convocada dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la instancia en la sociedad cooperativa, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la asamblea general extraordinaria, podrá realizarse la convocatoria, previa audiencia de los administradores, por el órgano judicial competente.

5. El órgano judicial procederá a convocar a la asamblea general de conformidad con lo establecido en la legislación de jurisdicción voluntaria.

6. En caso de muerte o de cese del administrador único, de todos los administradores solidarios, de alguno de los administradores mancomunados, o de la mayoría de los consejeros, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del órgano judicial competente la convocatoria de asamblea general para el nombramiento de los administradores.

Además, cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la asamblea general con ese único objeto.

7. Podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una asamblea general incluyendo uno o más puntos en el orden del día, un porcentaje de socios que representen el 15% de los votos cuando la sociedad cooperativa tenga diez o menos votos. Cuando la sociedad cooperativa tenga entre once y cien votos se exigirá además el 10% de los votos por el exceso del tramo anterior y cuando tenga más de cien votos se exigirá

además el 5% por el exceso del tramo anterior. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cuatro días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con cuatro días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la asamblea.

La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la asamblea.

8. A los derechos de participación en la convocatoria de la asamblea general de los socios colaboradores y de los asociados se les atribuirá la mitad del poder de decisión que a los derechos de los socios comunes.

9. En la convocatoria de la asamblea general se tendrán en cuenta medidas para favorecer la asistencia y participación de las socias, tales como adecuar los horarios para poder conciliar, ofrecer espacios infantiles o el cuidado de personas dependientes.

Artículo 42. *Forma y contenido de la convocatoria.*

1. La convocatoria se hará siempre mediante anuncio público en el domicilio social de la sociedad cooperativa y en cada uno de los centros de trabajo. Si la sociedad cooperativa tuviese más de quinientos socios, la convocatoria se hará también en uno de los diarios de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo.

Si la sociedad cooperativa tuviera página web corporativa, la convocatoria se hará pública en la misma, no siendo necesario el anuncio y la publicación anteriores.

Los estatutos podrán establecer, además, otras formas de convocatoria.

2. La convocatoria se hará pública con una antelación mínima de diez días y máxima de sesenta días, a la fecha prevista para su celebración.

3. La convocatoria indicará, como mínimo, el nombre de la sociedad cooperativa, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, entre las cuales deberá mediar un intervalo de tiempo de al menos media hora, y expresará con claridad y precisión los asuntos que componen el orden del día, y el cargo de la persona o personas que comuniquen la convocatoria.

4. El orden del día será fijado por los administradores, pero deberá incluir los asuntos propuestos, en escrito dirigido a los administradores, por el número de votos previsto para el complemento de la convocatoria. En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita hacer sugerencias y preguntas.

5. Si los estatutos no dispusieren otra cosa, la asamblea general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio o en cualquier otra localidad señalada por la asamblea general anterior. La asamblea constituyente y la asamblea universal podrán celebrarse en cualquier lugar.

Artículo 43. *Asamblea general universal.*

La asamblea general quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o representados la totalidad de los socios, excepto los socios inactivos, y de los asociados y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 44. *Funcionamiento de la asamblea.*

1. La asamblea general estará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, cuando lo estén al menos un 10% de los votos sociales o un 5% en los casos en que la sociedad cooperativa tenga más de trescientos votos.

Los estatutos sociales podrán incrementar los porcentajes anteriormente indicados para la constitución de la asamblea general en segunda convocatoria, sin llegar a superar el límite exigido para la constitución en primera convocatoria.

En ningún caso quedará válidamente constituida la asamblea general cuando el total de los votos presentes o representados de los socios colaboradores y asociados sea superior al de los socios comunes.

Tienen derecho a asistir a la asamblea todos los socios y asociados de la sociedad cooperativa que lo sean en el momento del inicio de la sesión y no estén suspendidos de tal derecho.

Corresponderá a la presidencia de la asamblea asistida por la secretaría de la asamblea, realizar el cómputo de los socios y asociados presentes o representados en la asamblea general y la declaración, si procede, de que la misma queda constituida.

Los administradores deberán asistir a las asambleas generales.

2. Los estatutos podrán prever la participación de socios y asociados en las reuniones de la asamblea general por videoconferencia u otros métodos de comunicación, siempre que se garantice la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervención en las deliberaciones y la emisión de voto, garantizando, en los supuestos en que así esté previsto, su carácter secreto.

3. Salvo disposición contraria de los estatutos, la presidencia y la secretaría de la asamblea general corresponderá a las del consejo rector y, en su defecto, a quienes designen los socios y asociados, en su caso, concurrentes al comienzo de la reunión.

4. Corresponde a la presidencia de la asamblea dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la misma y velar por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley.

5. Corresponde a la secretaría la redacción del acta de la asamblea, su traslado al libro de actas de la asamblea general, y asistir a la presidencia.

6. En el acta de la asamblea se recogerá como mínimo:

- a) Lugar y fecha de las deliberaciones.
- b) Número de los socios y asociados asistentes, presentes y representados y el número total de sus votos.
- c) Si se celebra la asamblea en primera o segunda convocatoria.
- d) Resumen de los asuntos debatidos.
- e) Intervenciones de las que se haya solicitado constancia en el acta.
- f) Acuerdos adoptados.
- g) Resultados de las votaciones.
- h) Hora de levantamiento de la asamblea.

7. El acta deberá ser aprobada en la propia asamblea general a continuación de haberse celebrado esta, y en su defecto, habrá de serlo dentro de los quince días siguientes por la presidencia de la asamblea y tres socios designados en la misma. Cuando la sociedad cooperativa tuviera tres socios y cuando la sociedad cooperativa de segundo grado tuviera dos o tres socios el acta será aprobada al final de la sesión.

Como anexo al acta, firmada por la presidencia y la secretaría, se acompañará la lista de los socios y asociados asistentes, presentes o representados, y el número de votos de cada uno de ellos.

Los documentos que acrediten la representación se archivarán bajo responsabilidad de los administradores.

Los administradores podrán requerir la presencia de un notario para que levante acta de la asamblea y estarán obligados a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración, lo soliciten socios que representen al menos el 10% de los votos sociales. Los honorarios notariales serán a cargo de la sociedad cooperativa. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la asamblea.

8. Las votaciones serán secretas en los casos previstos en la presente Ley o en los estatutos sociales. En particular, se votará en secreto cuando se trate del acuerdo para el nombramiento o revocación de quienes conforman los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los mismos, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción. Se adoptará también mediante votación secreta el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo solicite un 20% de los votos presentes y representados.

9. Si lo prevén los estatutos o lo acuerda la asamblea general, también podrán asistir a la misma, con voz y sin voto, si los convocan los administradores, terceras personas no socias, cuya presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la sociedad cooperativa, salvo que se opongan a su presencia más de la mitad de los votos presentes en la asamblea. Si

en el orden del día figurase la elección de cargos sociales, mientras esta se celebra, solo podrán estar presentes en la asamblea los socios y asociados, en su caso.

Artículo 45. *Derecho de voto.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado cada socio común tendrá voto plural proporcional a su actividad cooperativizada, sin que pueda superar un tercio de los votos totales de la sociedad cooperativa. No obstante, los estatutos sociales podrán prever un sistema de voto unitario.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en las sociedades cooperativas de trabajo asociado cada socio trabajador tendrá un voto. No obstante, se podrá prever estatutariamente un sistema que reconozca al socio trabajador un voto plural proporcional a su actividad cooperativizada, sin que pueda superar el tercio de los votos totales de la sociedad cooperativa.

3. La relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la atribución del voto plural se recogerá en los estatutos sociales. El órgano de administración deberá elaborar un listado que recoja el número de votos sociales que correspondan a cada socio común, tomando para ello como base los datos de la actividad cooperativizada de cada uno de ellos referidos a los dos últimos ejercicios económicos. Dicho listado deberá estar a disposición de todo socio en el domicilio social de la sociedad cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general, pudiendo los socios interesados solicitar del órgano de administración las correcciones que fueren procedentes hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la referida asamblea.

4. El socio temporal, colaborador y a prueba tendrá un voto. El número total de votos de los socios temporales, y a prueba no podrá alcanzar, en ningún caso, la mitad de los votos de los socios comunes, presentes y representados, en cada sesión de la asamblea general.

5. En las sociedades cooperativas de segundo grado el derecho de voto se ajustará a lo establecido en el artículo 133 de la presente Ley.

6. Los estatutos establecerán los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses en atención al asunto objeto de decisión.

Se entiende, en todo caso, que hay conflicto de intereses cuando la decisión verse sobre la adopción de un acuerdo relativo a su baja o expulsión de la sociedad, o que le libere de una obligación o le conceda un derecho, o por el que la sociedad decida anticiparle fondos, concederle créditos o préstamos, prestar garantías a su favor o facilitarle cualquier asistencia financiera; cuando se dicte resolución de recursos interpuestos por la persona afectada, así como cuando, siendo administrador, el acuerdo que se adoptase se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia.

7. En ningún caso podrá reconocerse en la asamblea general el voto dirimente o de calidad.

8. Siempre que los estatutos sociales así lo permitan, el derecho de voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de asamblea general podrá ejercerse y delegarse por el socio mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

En ese caso, los socios que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la asamblea como presentes.

Artículo 46. *Representación.*

1. Los derechos de asistencia, deliberación y voto en la asamblea general, así como el resto de derechos de participación conectados con los anteriores, podrán ejercerse en la asamblea general mediante otro socio, que solo podrá representar a dos socios como máximo. El socio también podrá ser representado, siempre que tuvieran capacidad legal para representarle, por su cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad, uno de sus ascendientes o descendientes por línea recta, o persona que ostente poder general conferido en documento público, debidamente inscrito, salvo que los estatutos establezcan lo contrario.

La representación habrá de constar por escrito, se hará para una sesión concreta, salvo en el caso del poder general referido anteriormente. Su admisión será realizada al inicio de

la sesión por la secretaría del consejo rector o, en defecto de consejo, por quien determinen los estatutos.

2. La representación orgánica de las personas jurídicas y la representación legal de menores y personas incapacitadas se acomodará a las normas que en cada caso resulten aplicables.

3. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Asamblea General de la persona representada equivale a su revocación, siempre que sea anterior a que la asamblea se declare constituida.

Artículo 47. *Adopción de acuerdos.*

1. Excepto en los supuestos previstos en esta Ley, la asamblea general adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco o las abstenciones.

2. Será necesaria la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para la adopción de acuerdos de modificación de estatutos, transformación, fusión, escisión, cesión del activo y pasivo, disolución, reactivación, adhesión o baja en una sociedad cooperativa de segundo grado o en un grupo cooperativo, enajenación o cesión de la empresa por cualquier título, o de alguna parte de ella, que suponga modificación sustancial en la estructura orgánica, organizativa o funcional de la sociedad cooperativa, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los estatutos, así como para la aprobación o modificación del reglamento de régimen interno.

No obstante, los estatutos podrán establecer que es suficiente con más de la mitad de los votos válidamente expresados, para exigir nuevas aportaciones obligatorias al capital social.

3. Salvo que la Ley expresamente lo prohíba, los estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen el 75% de los votos válidamente emitidos.

4. Serán impugnables los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva asamblea general, el de que se realice censura de las cuentas por integrantes de la sociedad cooperativa o por terceros independientes, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra administradores, auditores o liquidadores, la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Los acuerdos de la asamblea general producirán efectos desde el momento en que hayan sido adoptados.

6. Cuando los acuerdos sean inscribibles, deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura para su inscripción, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al otorgamiento de los documentos necesarios para la práctica de la inscripción, salvo que la Ley o el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura dispusieran otra cosa. El incumplimiento de este plazo no cierra el Registro, a no ser que así lo disponga el citado Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad del obligado a instar la inscripción.

Artículo 48. *Impugnación de acuerdos.*

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la Ley, se opongan a los estatutos o al reglamento de régimen interno o lesionen el interés social en beneficio de uno o varios socios o asociados o de terceros. La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la sociedad cooperativa, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios.

No será procedente la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación o sustitución hubiera tenido lugar después de la interposición, el juez dictará auto de terminación del procedimiento por desaparición sobrevinida del objeto. Lo dispuesto en este párrafo se entiende sin perjuicio del derecho

del que impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los siguientes motivos:

a) La infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la Ley, los estatutos o el reglamento de régimen interno, para la convocatoria o la constitución del órgano o para la adopción del acuerdo, salvo que se trate de una infracción relativa a la forma y plazo previo de la convocatoria, a las reglas esenciales de constitución del órgano o a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, así como cualquier otra que tenga carácter relevante.

b) La incorrección o insuficiencia de la información facilitada por la sociedad en respuesta al ejercicio del derecho de información con anterioridad a la asamblea general, salvo que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del socio medio, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

c) La participación en la reunión de personas no legitimadas, salvo que esa participación hubiera sido determinante para la constitución del órgano.

d) La invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubieran sido determinantes para la consecución de la mayoría exigible.

Presentada la demanda, la cuestión sobre el carácter esencial o determinante de los motivos de impugnación se planteará como cuestión incidental de previo pronunciamiento.

2. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios al orden público, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá, conforme establece la legislación estatal.

El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo. Si el acuerdo se hubiera inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de la inscripción.

3. Para la impugnación de los acuerdos sociales están legitimados cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y los socios o asociados que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el 1% de la totalidad de los votos existentes en la sociedad cooperativa al tiempo de la adopción del acuerdo. Los estatutos podrán reducir el porcentaje indicado y, en todo caso, los socios que no lo alcancen tendrán derecho al resarcimiento del daño que les haya ocasionado el acuerdo impugnado.

Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios al orden público estará legitimado cualquier socio o asociado, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

Las acciones de impugnación deberán dirigirse contra la sociedad cooperativa. Cuando la persona que inicia acciones de impugnación tuviese la representación exclusiva de la sociedad y la asamblea general no tuviese designado a nadie a tal efecto, el juez que conozca de la impugnación nombrará la persona que ha de representarla en el proceso, entre los socios que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado.

Los socios o asociados que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado podrán intervenir a su costa en el proceso para mantener su validez.

No podrá alegar defectos de forma en el proceso de adopción del acuerdo quien habiendo tenido ocasión de denunciarlos en el momento oportuno, no lo hubiera hecho.

4. De conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para la impugnación de los acuerdos sociales, se seguirán los trámites del juicio ordinario y las disposiciones contenidas en la mencionada Ley.

En el caso de que fuera posible eliminar la causa de impugnación, el juez, a solicitud de la sociedad demandada, otorgará un plazo razonable para que aquella pueda ser subsanada.

5. La sentencia firme que declare la nulidad de un acuerdo inscribible habrá de inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, la sentencia determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

6. Con carácter previo a la impugnación de los acuerdos sociales, deberá haberse agotado la vía cooperativa interna establecida en la presente Ley.

Sección 2.ª La administración de la sociedad cooperativa

Subsección 1.ª El Consejo Rector

Artículo 49. Naturaleza y competencias.

1. El consejo rector es el órgano de administración y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a lo establecido en la presente Ley, los estatutos y la política general fijada por la asamblea general.

2. Corresponden al consejo rector cuantas facultades no estén reservadas por la Ley o por los estatutos a otros órganos sociales, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo segundo del número 1 del artículo 39.

3. La representación de la sociedad cooperativa atribuida al consejo rector se extenderá en juicio y fuera de él a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos sociales, así como a aquellos actos relativos al desarrollo de la actividad cooperativizada. Si se pusieran limitaciones a las facultades representativas del consejo rector, serán ineficaces frente a terceros, salvo lo establecido en el número 2 del artículo 39.

La sociedad cooperativa quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura que el acto no está comprendido en el objeto social o en la actividad cooperativizada.

La presidencia del consejo rector, que lo será también de la sociedad cooperativa, ejercerá la representación orgánica de la misma, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector.

4. El consejo rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas, de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder.

El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes generales se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

La asamblea general también podrá conferir, modificar y revocar poderes.

5. El consejo rector será competente, salvo disposición contraria de los estatutos sociales, para cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal. En este supuesto el consejo rector estará obligado a poner en conocimiento de los socios el cambio operado.

Artículo 50. Composición.

1. Los estatutos regularán la composición del consejo rector, cuyo número de consejeros titulares no será inferior a tres. En todo caso siempre existirá una presidencia y una secretaría del consejo rector.

La existencia de otros cargos se recogerá en los estatutos, que en ningún caso podrán establecer reserva de los cargos correspondientes a la presidencia, vicepresidencia, si existiera, o secretaría.

2. Salvo disposición contraria de los estatutos sociales, podrán ser nombrados suplentes de los consejeros para el caso de que cesen por cualquier causa uno o varios de ellos. El nombramiento y la aceptación de los suplentes como administradores se inscribirán en el Registro de Sociedades Cooperativas una vez producido el cese del anterior titular.

El nombramiento de suplente se entenderá efectuado por el período pendiente de cumplir por la persona cuya vacante se cubra.

3. Pueden ser consejeros los socios que no están afectados por alguna causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad.

4. Los consejeros podrán ser personas físicas o jurídicas.

En caso de ser nombrado consejero una persona jurídica, será necesario que esta designe a una sola persona física para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no designe a la persona que le sustituya. Esta designación se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

5. Los estatutos podrán contemplar la existencia de consejeros no socios, en un número no superior a un tercio del total de consejeros previsto estatutariamente. Estos consejeros serán nombrados, en su caso, entre personas que reúnan los requisitos de cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuadas en relación con las funciones del consejo y con el objeto social y la actividad cooperativizada, que permitan asegurar la imparcialidad y objetividad de criterio en el desarrollo del cargo. Este tipo de consejeros no podrán ocupar en ningún caso la presidencia o, en su caso, la vicepresidencia.

6. En el consejo rector existirá una vocalía en representación de las personas trabajadoras cuando la sociedad cooperativa tenga más de 30 con contratos indefinidos, que no sean socias o socios de la misma o, cuando teniendo menos, los estatutos lo prevean. Esta vocalía tendrá que ser elegida de entre las personas que integran los órganos de representación de las personas trabajadoras, si existiesen. En todos los casos el acuerdo de elección o de revocación de la vocalía se realizará por sufragio entre las personas trabajadoras que existan en la plantilla en el momento de la adopción del acuerdo.

7. La sociedad cooperativa asegurará la representatividad de todos sus socios y socias. Para ello, el consejo rector, en su composición, tenderá a la paridad y habrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de socias que tenga la sociedad cooperativa.

La obligación señalada en el párrafo anterior solamente es exigible a las sociedades cooperativas de primer grado. El incumplimiento de esta obligación conllevará la prohibición a la sociedad cooperativa de obtener la condición de beneficiaria de las subvenciones cuyas bases reguladoras y convocatorias sean aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si no se alcanzase la paridad, en la memoria de cuentas anuales de la sociedad cooperativa se deberá justificar, debidamente, el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla. Además, el incumplimiento de la proporcionalidad respecto al número de socias que tenga la cooperativa supondrá la comisión de una infracción leve de las tipificadas en el artículo 185.3 de esta Ley.

Artículo 51. Nombramiento y cese.

1. Los estatutos regularán el proceso electoral. En todo caso la elección de quienes integren el consejo rector se efectuará mediante votación secreta y por el mayor número de votos. Los cargos correspondientes a la presidencia, vicepresidencia, si existiera, o secretaria serán elegidos directamente por la asamblea general.

Se deberá garantizar que en las candidaturas para miembros del Consejo Rector se presenten mujeres, incentivando su propuesta como candidatas. En el caso de que no haya mujeres en las candidaturas se deberá justificar tal ausencia en la memoria de las cuentas anuales.

2. El nombramiento del consejero surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y será presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura dentro de los quince días siguientes a la fecha de aquella.

3. Los consejeros serán elegidos por el tiempo que establezcan los estatutos, de entre dos y seis años, que deberá ser igual para todos ellos.

Los consejeros podrán ser reelegidos, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima.

Los consejeros continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que quienes hayan sido elegidos para reemplazarles acepten sus cargos, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos.

4. La renuncia de los consejeros podrá ser aceptada por el consejo rector o por la asamblea general.

Los consejeros no podrán renunciar a sus cargos si tras su renuncia quedara un número de consejeros insuficiente para su constitución. En tal supuesto se deberá convocar

previamente una asamblea general para comunicar su renuncia y proceder al nombramiento de nuevo consejero o consejeros.

5. Los consejeros podrán ser separados de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de la asamblea general adoptado por la mitad más uno de los votos presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constase en el orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios del total de votos de la sociedad cooperativa.

Los consejeros que estuviesen incurso en cualquiera de las incapacidades, prohibiciones o incompatibilidades legales deberán ser inmediatamente destituidos, a solicitud de cualquier socio, por acuerdo de la asamblea general adoptado por la mayoría prevista en el apartado 1 del artículo 47, sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

Los consejeros y las personas que bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad cesarán en su cargo a solicitud de cualquier socio por acuerdo de la asamblea general adoptado por la mayoría prevista en el apartado 1 del artículo 47.

6. El cese solo surtirá efecto frente a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

7. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros se produjesen vacantes y no fuera posible cubrir los puestos, el consejo rector podrá designar entre los socios las personas que hayan de ocuparlas con carácter provisional hasta que se reúna la primera asamblea general en la que se procederá a la elección de los nuevos consejeros.

Artículo 52. *Funcionamiento.*

1. Los estatutos o la asamblea general regularán el funcionamiento interno del consejo rector.

2. La reunión del consejo deberá ser convocada por la presidencia o quien haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del consejo.

No será necesaria la convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del consejo.

Podrá convocarse a la reunión, sin derecho de voto, a la dirección general de la sociedad cooperativa y demás personal técnico de la sociedad cooperativa y a otras personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

3. El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los consejeros no podrán hacerse representar.

4. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos establecidos en esta Ley. Para acordar los asuntos que deban incluirse en el orden del día de la asamblea general, será suficiente el voto favorable de un tercio de los consejeros.

Cada consejero tendrá un voto. El voto de la presidencia dirimirá los empates.

5. A la secretaría le corresponde la redacción del acta de la reunión, que será firmada por la presidencia y la secretaría, y recogerá las intervenciones de las que se haya solicitado constancia y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones. Así mismo, le corresponde la expedición de certificaciones de los acuerdos con referencia a los libros y documentos sociales, con el visto bueno de la presidencia.

6. La ejecución de los acuerdos del consejo rector corresponderá a la presidencia, salvo que otra cosa se hubiere acordado.

Artículo 53. *Remuneración.*

Los estatutos podrán prever que los consejeros perciban retribuciones; en tal supuesto, deberán establecer el sistema y los criterios para fijarlas por la asamblea general con pautas de moderación y proporcionalidad, debiendo figurar todo ello en la memoria anual en la que se especificarán las bases para su cuantificación y la cuantía percibida por cada consejero.

En cualquier caso, los consejeros serán compensados de los gastos que les origine su función, que serán autorizados y ordenado su abono por el consejo rector.

Artículo 54. Deberes.

1. Los consejeros deberán desempeñar el cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas a cada uno de ellos.

Los consejeros deberán tener la dedicación adecuada y adoptarán las medidas precisas para la buena dirección y el control de la sociedad cooperativa.

En el desempeño de sus funciones, el consejero tiene el deber de exigir y el derecho de recabar de la sociedad cooperativa la información adecuada y necesaria que le sirva para el cumplimiento de sus obligaciones.

En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, el estándar de diligencia de un ordenado empresario se entenderá cumplido cuando el consejero haya actuado de buena fe, sin interés personal en el asunto objeto de decisión, con información suficiente y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado. No se entenderán incluidas dentro del ámbito de discrecionalidad empresarial aquellas decisiones que afecten personalmente a otros consejeros y personas vinculadas.

2. Los consejeros deberán desempeñar el cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe y en el mejor interés de la sociedad cooperativa.

La infracción del deber de lealtad determinará no solo la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social, sino también la de devolver a la sociedad cooperativa el enriquecimiento injusto obtenido por el consejero.

Artículo 55. Conflicto de intereses.

1. Será preciso la previa autorización de la asamblea general cuando la sociedad cooperativa hubiera de obligarse con cualquier consejero, con la persona titular de la dirección general o con persona vinculada.

También será necesaria dicha autorización de la asamblea para que con cargo a la sociedad cooperativa y en favor de las personas antes señaladas, se realicen operaciones de asunción de deudas, prestación de fianzas, garantías, avales, préstamos y cualesquiera otras de análoga finalidad.

Esta autorización no será necesaria cuando se trate de las relaciones con la sociedad cooperativa propias de la condición de socio o de persona trabajadora de la misma, si se tratase de vocal del consejo rector en representación de las personas trabajadoras.

Las personas en las que concurra la situación de conflicto de interés con la sociedad cooperativa, no tomarán parte de la votación correspondiente en la asamblea general.

2. Los actos, contratos y operaciones a que se refiere el número anterior, realizados sin la mencionada autorización de la asamblea, serán nulos de pleno derecho, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe, y dará lugar a la remoción automática del consejero o de la persona titular de la dirección general, que responderá personalmente de los daños y perjuicios que se deriven para la sociedad cooperativa.

3. A efectos de los apartados anteriores, tendrán la consideración de personas vinculadas al consejero o a la persona titular de la dirección general, las siguientes:

a) Cónyuge del consejero o persona titular de la dirección general o las personas con análoga relación de afectividad.

b) Ascendientes y descendientes hasta el segundo grado, así como los hermanos del consejero o persona titular de la dirección general o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad del consejero o persona titular de la dirección general.

c) Los cónyuges o las personas con análoga relación de afectividad de los ascendientes y de los descendientes hasta el segundo grado, así como de los hermanos del consejero o persona titular de la dirección general.

d) Las sociedades en las que el consejero o persona titular de la dirección general, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

4. Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son personas vinculadas las siguientes:

a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

b) Los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores, y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.

c) Las sociedades que formen parte del mismo grupo y los socios de estas que se encuentren en alguna de las situaciones contempladas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas a los consejeros de conformidad con lo que se establece en el apartado 3 anterior.

5. El consejero está obligado a adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad cooperativa. En particular, el deber de evitar situaciones de conflicto de interés obliga al consejero a abstenerse de desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad. Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero.

La asamblea general podrá dispensar al consejero de la prohibición anterior. Las personas en las que concurra la situación de conflicto de interés con la sociedad cooperativa, no tomarán parte de la votación correspondiente en la asamblea general.

Las normas anteriores se aplicarán también a la dirección general de la sociedad cooperativa.

Artículo 56. *Delegación de facultades.*

1. Cuando los estatutos de la sociedad no dispusieran lo contrario y sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo rector podrá designar de entre sus integrantes a una o varias consejerías delegadas o comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. En estas designaciones se tenderá a cumplir con la paridad, y como mínimo que el número de mujeres designadas sea proporcional al número de socias que tenga la sociedad cooperativa. Si no se alcanzase dicha proporcionalidad, en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad cooperativa se deberá justificar debidamente el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla.

2. La delegación permanente de alguna facultad del consejo rector en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los integrantes del consejo rector y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

3. Cuando un consejero sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad cooperativa que deberá ser aprobado previamente por la asamblea general con el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad cooperativa en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.

4. El consejo rector no podrá delegar en ningún caso las siguientes facultades:

a) El control permanentemente del ejercicio de las facultades delegadas.

- b) La determinación de las directrices generales de gestión dentro de la política general establecida por la asamblea general.
- c) La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la asamblea general.
- d) La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al consejo rector siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- e) El nombramiento y destitución de los consejeros delegados de la sociedad, así como el establecimiento de las condiciones de su contrato.
- f) El nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del consejo o de alguno de sus integrantes, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución.
- g) Las decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, que sean competencia del consejo.
- h) La convocatoria de la asamblea general y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.
- i) Las facultades que la asamblea general hubiera delegado en el consejo rector, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas.
- j) El otorgamiento de avales, fianzas y garantías reales a favor de personas vinculadas.
- k) La solicitud de concurso voluntario.

Artículo 57. *Impugnación de acuerdos.*

1. Los consejeros podrán impugnar los acuerdos del consejo rector o de cualquier otro órgano colegiado de administración, en el plazo de treinta días desde su adopción. Igualmente podrán impugnar tales acuerdos los socios que representen el 5% de los votos, en el plazo de treinta días desde que tuvieron conocimiento de los mismos y siempre que no hubiere transcurrido un año desde su adopción.

Los actos y decisiones adoptados por la dirección general, a efectos de la posibilidad de la impugnación a que se refiere este artículo, se consideran como acuerdos adoptados por el consejo rector.

2. Las causas de impugnación, su tramitación y efectos se regirán conforme a lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 58. *La dirección general.*

1. La asamblea general podrá acordar la existencia en la sociedad cooperativa de una dirección general, así como las facultades que se le confieran que deberán constar en la escritura de poder. Los estatutos sociales podrán atribuir esta competencia también al órgano de administración.

2. Corresponde al órgano administración la designación, contratación y destitución de la persona que ostente el cargo de director general, que podrá ser cesado en cualquier momento, debiendo comunicar dichos acuerdos, así como las razones del cese anticipado, a la primera asamblea general que se celebre, constando dichos acuerdos en el orden del día. El nombramiento y cese del cargo de la dirección general deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

3. La existencia de la dirección general en la sociedad cooperativa no modifica ni disminuye las competencias y facultades del órgano de administración, ni excluye la responsabilidad de sus integrantes frente a la sociedad cooperativa, frente a los socios y asociados y frente a terceros.

Las facultades conferidas a la dirección general solo podrán alcanzar al tráfico empresarial ordinario pudiendo actuar con apoderamiento general de la sociedad cooperativa bien en relación con la totalidad de actividades integrantes de la actividad cooperativizada y del objeto social, o bien respecto de la actividad principal o, incluso, de alguna actividad específica, complementaria o accesorias desarrolladas a través de la constitución de una Sección concreta en la sociedad cooperativa.

En ningún caso podrán otorgársele las facultades indelegables previstas en el número 4 del artículo 56.

4. La persona titular de la dirección general deberá realizar sus funciones con la diligencia de un ordenado gestor y un leal representante y está obligada al sigilo profesional durante y después de su contrato con la sociedad en un período de dos años. Responderá

frente a la sociedad cooperativa de cualquier perjuicio que cause a los intereses de la misma por haber procedido con dolo, negligencia, exceso en sus facultades o infracción de las órdenes e instrucciones que hubiera recibido del órgano de administración o de la asamblea general. También responderá la persona designada, personalmente, frente a los socios y asociados y frente a terceros, por los actos que lesionen directamente intereses de estos.

Será aplicable a las acciones de responsabilidad contra la persona titular de la dirección general lo establecido en el artículo 61, si bien respecto a lo establecido en el número 1 del mismo podrá ser, además, ejercitada por acuerdo del órgano de administración.

Artículo 59. *Incapacidades, prohibiciones e incompatibilidades.*

1. No podrán ser consejeros o titular de la dirección general, aquellas personas que incurran en alguna causa de incapacidad, incompatibilidad o prohibición.

2. Incurren en causa de incapacidad:

a) Las personas menores de edad no emancipadas.

b) Las personas judicialmente incapacitadas, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

c) Las personas condenadas por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad.

d) Las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y aquellas que, por razón de su cargo, no puedan ejercer el comercio.

3. Incurren en causa de prohibición:

a) Las personas que tengan la consideración de alto cargo y el personal al servicio de las administraciones públicas con competencias relacionadas con las actividades de las sociedades cooperativas, en general, o con las de la sociedad cooperativa de que se trate, en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que prestan sus servicios.

b) Los jueces y los magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

c) Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la sociedad cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la asamblea general.

d) Quienes como integrantes de los órganos sociales de la sociedad cooperativa hubieran sido sancionados dos o más veces por incurrir en infracciones tipificadas por la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá por un periodo de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

4. Son incompatibles entre sí los cargos de consejero, titular de la dirección general e integrante del comité de recursos.

5. En las sociedades cooperativas integradas mayoritaria o exclusivamente por personas con discapacidad psíquica, su falta de capacidad de obrar será suplida por quienes ostenten la patria potestad o, en su caso, por sus tutores, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, siéndoles de aplicación a estos el régimen de incapacidades, prohibiciones e incompatibilidades, previsto en este artículo.

Artículo 60. *Responsabilidad.*

1. Los administradores responderán frente a la sociedad, frente a los socios y asociados y frente a los acreedores sociales, del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la Ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo, siempre y cuando haya intervenido dolo o culpa.

La culpabilidad se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando el acto sea contrario a la ley o a los estatutos sociales.

2. Los administradores quedarán exentos de responsabilidad cuando el acuerdo lesivo haya sido adoptado por la asamblea general dentro de sus competencias de gestión,

siempre que aquellos hayan actuado con diligencia y no hayan infringido el resto de sus deberes.

3. La responsabilidad de los administradores se extiende igualmente a los administradores de hecho. A tal fin, tendrá la consideración de administrador de hecho tanto la persona que en la realidad del tráfico desempeñe sin título, con un título nulo o extinguido, o con otro título, las funciones propias de administrador, como, en su caso, aquellas bajo cuyas instrucciones actúen los administradores de la sociedad.

4. Cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo rector en uno o varios consejeros delegados, todas las disposiciones sobre deberes y responsabilidad de los administradores serán aplicables a la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad, sin perjuicio de las acciones de la sociedad basadas en su relación jurídica con ella.

5. La persona física designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica, deberá reunir los requisitos legales establecidos para los administradores, estará sometida a los mismos deberes y responderá solidariamente con la persona jurídica administrador.

6. La totalidad de los integrantes del órgano de administración que hubieran adoptado el acuerdo o realizado el acto lesivo responderán solidariamente, quedando exentos de esta:

a) Quienes, habiendo asistido a la reunión en la que se adoptó el acuerdo, prueben que votaron en contra de este solicitando que constara en el acta, que no han participado en su ejecución y que hicieron todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no asistieron a la reunión en la que se adoptó el acuerdo y que no han tenido posibilidad alguna de conocerlo, o, habiéndolo conocido, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño y no han intervenido en su ejecución.

c) Quienes prueben que propusieron a la presidencia del consejo rector la adopción de las medidas pertinentes para evitar un daño o perjuicio irrogado a la sociedad cooperativa como consecuencia de la inactividad del órgano.

7. La responsabilidad por los daños causados al patrimonio social como consecuencia de un acuerdo de gestión adoptado por la asamblea general dentro de sus competencias, se imputa a los socios y asociados que en la sesión de la asamblea general adoptaron el acuerdo de gestión, cuando haya intervenido dolo o culpa.

El régimen jurídico de la responsabilidad de los socios y asociados por acuerdos gestores de la asamblea general que causen daño al patrimonio social será el establecido en los apartados uno y seis de este artículo.

Artículo 61. *Acciones de responsabilidad.*

1. La acción social de responsabilidad contra los administradores se entablará por la sociedad, previo acuerdo de la asamblea general, que puede ser adoptado a solicitud de cualquier socio aunque no conste en el orden del día. Los estatutos no podrán establecer una mayoría distinta a la ordinaria para la adopción de este acuerdo.

En cualquier momento la asamblea general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opusieren a ello socios que reúnan un tercio de los votos presentes y representados.

El acuerdo de promover la acción o de transigir determinará la destitución de los administradores afectados.

La aprobación de las cuentas anuales no impedirá el ejercicio de la acción de responsabilidad ni supondrá la renuncia a la acción acordada o ejercitada.

2. El socio o socios, o el asociado o asociados, que posean individual o conjuntamente un número de votos que les permita solicitar la convocatoria de la asamblea general, podrán entablar la acción de responsabilidad en defensa del interés social cuando los administradores no convocasen la asamblea general solicitada a tal fin, cuando la sociedad no la entablare dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de adopción del correspondiente acuerdo, o bien cuando este hubiere sido contrario a la exigencia de responsabilidad.

El socio o socios, o el asociado o asociados, a los que se refiere el párrafo anterior, podrán ejercitar directamente la acción social de responsabilidad cuando se fundamente en

la infracción del deber de lealtad sin necesidad de someter la decisión a la asamblea general.

En caso de estimación total o parcial de la demanda, la sociedad estará obligada a reembolsar a la parte actora los gastos necesarios en que hubiera incurrido con los límites previstos en el artículo 394 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que esta haya obtenido el reembolso de estos gastos o el ofrecimiento de reembolso de los gastos haya sido incondicional.

3. Los acreedores de la sociedad cooperativa podrán ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus socios o asociados, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

4. Quedan a salvo las acciones individuales de indemnización que puedan corresponder a los socios o el asociado o asociados, y a los terceros por actos de administradores que lesionen directamente los intereses de aquellos.

5. La acción de responsabilidad contra los administradores, sea social o individual, prescribirá a los cuatro años a contar desde el día en que hubiera podido ejercitarse.

6. El régimen jurídico de las acciones de responsabilidad de los socios y asociados por acuerdos gestores de la asamblea general que causen daño al patrimonio social será el establecido en los apartados anteriores de este artículo para las acciones de responsabilidad de los administradores.

Subsección 2.ª Otros modos de organizar la administración

Artículo 62. *Administradores únicos, solidarios y mancomunados.*

1. El órgano de administración y representación de la sociedad cooperativa será el consejo rector. No obstante, las sociedades cooperativas que cuenten con un número de socios comunes igual o inferior a diez podrán conferir su administración y representación a un administrador único o a varios administradores que actuarán solidaria o mancomunadamente. Si hay varias personas administradoras en su composición, se tenderá a la paridad y tendrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de socios que tenga la sociedad cooperativa. Si no se alcanzase dicha proporcionalidad, en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad cooperativa se deberá justificar, debidamente, el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla.

Los estatutos de estas sociedades cooperativas determinarán el modo de organizar la administración y representación de la sociedad, pudiendo establecer distintos modos, en cuyo caso corresponderá a la asamblea general la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos, sin necesidad de modificación estatutaria, pero elevando el acuerdo a escritura pública e inscribiéndolo en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

2. El régimen de estos administradores, salvo lo previsto en el artículo 50.7, será el establecido para el consejo rector, así como el establecido en aquellos otros artículos que contengan referencias a dicho órgano.

3. El administrador único o los administradores mancomunados o solidarios no podrán renunciar a sus cargos sin convocar previamente una asamblea general para comunicar su renuncia y proceder al nombramiento de nuevo administrador o administradores.

Sección 3.ª El comité de recursos

Artículo 63. *Funciones y composición.*

1. Los estatutos podrán regular la existencia de un comité de recursos que tramitará y resolverá los recursos contra las sanciones que el órgano de administración imponga a los socios y los demás recursos regulados en la presente Ley o los estatutos.

2. Los estatutos fijarán su composición, estando conformado como mínimo por tres integrantes, siendo siempre un número impar, elegidos entre los socios por la asamblea general mediante votación secreta, por un periodo de tres años con posibilidad de reelección. No obstante, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se

produzca la renovación de los mismos, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos. En su composición se tenderá a la paridad y tendrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de socios que tenga la sociedad cooperativa. Si no se alcanzase dicha proporcionalidad, en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad cooperativa se deberá justificar, debidamente, el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla.

Quiénes integren el comité de recursos elegirán entre ellos a una presidencia y a una secretaria.

La condición de integrante del comité de recursos es incompatible con el ejercicio de cualquier otro cargo de elección en la sociedad cooperativa o con el hecho de mantener con ella una relación laboral. Así mismo, estará sujeto al mismo régimen de incapacidades y prohibiciones que los consejeros.

Podrán percibir remuneraciones por el desempeño de su cargo si lo prevén los estatutos sociales siéndoles de aplicación el mismo régimen que a quienes forman parte del consejo rector.

3. El comité de recursos deliberará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus componentes.

Los acuerdos del comité se adoptarán por mayoría simple de los asistentes, no siendo posible la delegación de voto. El voto de la presidencia dirimirá los empates, salvo cuando se trate de resolver recursos en materia sancionadora, en cuyo caso las votaciones serán secretas y el empate significará el sobreseimiento del procedimiento disciplinario. No podrán tomar parte en la tramitación y resolución de los recursos los integrantes que tengan, respecto al socio afectado, parentesco de consanguinidad o de afinidad tanto matrimonial como extramatrimonial dentro del segundo grado, ni los que tengan con aquel amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio.

El acta de la reunión del comité, firmada por la presidencia y la secretaria, recogerá el texto de los acuerdos.

Los acuerdos del comité de recursos son inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social y podrán recurrirse, como si hubieran sido dictados por la asamblea general, conforme a lo establecido en el artículo 48.

Sin la previa interposición del recurso ante el comité, el interesado no podrá acudir a la vía judicial o arbitral.

Sección 4.^a El comité de igualdad

Artículo 64. Comité de igualdad.

1. En las sociedades cooperativas que cuenten con un número de socias y socios comunes igual o superior a 50 o, en aquellas que no lleguen a tal número, pero así se acuerde por su asamblea general, deberá constituir un comité de igualdad, con el objetivo de establecer acciones a favor de la igualdad en la sociedad cooperativa.

2. Los estatutos de la sociedad cooperativa regularán el funcionamiento y la composición del comité de igualdad. Estará conformando como mínimo por tres socios, siendo siempre un número impar, elegidos por la asamblea general entre todos los socios por un período de cinco años, con posibilidad de reelección. Formará asimismo parte del comité de igualdad un miembro del consejo rector de la cooperativa, con voz pero sin voto, que informará y trasladará los acuerdos y decisiones del comité de igualdad al consejo rector para su debido cumplimiento.

En su composición se tenderá a la paridad y tendrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de socios que tenga la sociedad cooperativa. Si no se alcanzase dicha proporcionalidad, en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad cooperativa se deberá justificar, debidamente, el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla.

3. Entre las funciones del comité de igualdad, que se plasmarán en los estatutos de la sociedad cooperativa, estarán al menos, las siguientes:

- a) Impulsar la participación e integración de las socias en todos los órganos sociales.
- b) Proponer el establecimiento de medidas de conciliación de la vida laboral, familiar y personal, tales como por ejemplo la ordenación del tiempo de trabajo, flexibilidad laboral,

incentivar a los hombres a que hagan uso de las posibilidades de flexibilizar la jornada laboral, establecer el calendario laboral en función del calendario escolar, dar preferencia en los turnos de trabajo a quienes tienen responsabilidades familiares, formación en horas de trabajo y en la propia sociedad cooperativa, no primar las horas de presencia en el trabajo sino los logros obtenidos.

c) Proponer la fijación de sanciones específicas relacionadas con el acoso sexual y por razón de sexo.

d) Definir un protocolo de actuación para casos de acoso.

e) Proponer la revisión de las denominaciones de los puestos de trabajo para eliminar connotaciones que hagan referencia a uno u otro sexo.

f) Promover un ambiente y condiciones de trabajo basado en valores como el respeto mutuo, igualdad y valoración de la diversidad.

g) Proponer la impartición de cursos de formación en igualdad para socias y socios de la cooperativa.

h) Promocionar e incentivar la asistencia y participación de las mujeres a las asambleas.

CAPÍTULO VII

Régimen económico

Sección 1.ª Las aportaciones sociales

Artículo 65. *Aportaciones sociales.*

1. Las aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa pueden ser de dos tipos:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja o expulsión.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja o expulsión pueda ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración.

2. Mediante acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos, se podrá proceder a la transformación de un tipo de las aportaciones en otro.

El socio ausente por causa justificada o que hubiera hecho constar expresamente su disconformidad con este acuerdo podrá darse de baja, calificándose esta de justificada.

Asimismo, los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social estatutario que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración. El socio disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

3. Las aportaciones al capital social se acreditarán mediante títulos nominativos que en ningún caso tendrán la consideración de títulos valores. También podrán acreditarse mediante anotaciones en cuenta que se acogerán a lo previsto en su legislación específica, así como en libretas de participación de carácter nominativo que reflejarán, en su caso, la actualización de las aportaciones y las deducciones de estas en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

4. El importe total de las aportaciones de cada socio a una sociedad cooperativa de primer grado no puede exceder de la tercera parte del total del capital social, excepto en las sociedades cooperativas de seguros, que se acogerán a lo prescrito en su legislación específica.

5. Lo aportado podrá consistir en dinero y si lo autoriza la asamblea general también podrá consistir en bienes y derechos evaluables económicamente.

En ningún caso podrán ser objeto de aportación el trabajo o los servicios.

Será nula la creación de aportaciones sociales que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad. No podrán crearse aportaciones sociales por una cifra inferior a la de su valor nominal.

Toda aportación se entiende realizada a título de propiedad, salvo que expresamente se estipule de otro modo.

6. Las aportaciones dinerarias deberán establecerse en euros. Si la aportación fuese en otra moneda, se determinará su equivalencia en euros con arreglo a la ley.

Ante el notario autorizante de la escritura de constitución o de ejecución del aumento del capital social mínimo o de aquellas escrituras en las que consten los sucesivos desembolsos, deberá acreditarse la realidad de las aportaciones dinerarias mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad cooperativa en una entidad de crédito, que el notario incorporará a la escritura, o mediante su entrega para que aquel lo constituya a nombre de ella. La vigencia de la certificación será de dos meses a contar de su fecha. En tanto no transcurra el período de vigencia de la certificación, la cancelación del depósito por quien lo hubiera constituido exigirá la previa devolución de la certificación a la entidad de crédito emisora.

7. En la escritura de constitución, en la de ejecución del aumento del capital social mínimo o en la que consten los sucesivos desembolsos deberán describirse las aportaciones no dinerarias con sus datos registrales si existieran, y la valoración en euros que se les atribuya.

Si la aportación consistiera en bienes muebles o inmuebles o derechos asimilados a ellos, el aportante estará obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de aportación, en los términos establecidos en el Código Civil para el contrato de compraventa y se aplicarán las reglas del Código de Comercio sobre este mismo contrato en punto a la transmisión de riesgos.

Si las aportaciones consistieran en un derecho de crédito, el aportante responderá de la legitimidad de este y de la solvencia del deudor.

Si se aportase una empresa o establecimiento, el aportante quedará obligado al saneamiento de su conjunto, si el vicio o la evicción afectasen a la totalidad o a alguno de los elementos esenciales para su normal explotación. Procederá también al saneamiento individualizado de aquellos elementos de la empresa aportada que sean de importancia por su valor patrimonial.

Las aportaciones no dinerarias contempladas en los párrafos precedentes no producen cesión o traspaso ni aun a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos o Rústicos, sino que la sociedad cooperativa es continuadora en la titularidad del bien o derecho. Lo mismo se entenderá respecto a nombres comerciales, marcas, patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyesen aportaciones al capital social.

8. La valoración de las aportaciones no dinerarias será realizada por el órgano de administración, previo informe de una o varias personas expertas independientes que posean la habilitación legal para la valoración correspondiente, designadas por dicho órgano, sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo, respondiendo solidariamente los administradores, durante cinco años, de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se les haya atribuido. No obstante, si los estatutos lo establecieran, la valoración realizada por el órgano de administración deberá ser aprobada por la asamblea general; asimismo, la asamblea general someterá a votación la valoración efectuada a petición del órgano de administración o de un tercio de los socios o asociados.

En todo caso cualquier socio o asociado, dentro de los cuatro meses siguientes a la valoración, podrá solicitar de la jurisdicción correspondiente, y a su costa, el nombramiento de personas expertas independientes, con la habilitación legal necesaria, para revisar la valoración efectuada. El órgano judicial determinará cuál de las valoraciones realizadas se ajusta a la realidad, debiendo el o los socios o asociados aportantes completar la diferencia en efectivo, caso de que se determinase que la primera valoración fuera superior al precio real de los bienes o derechos aportados.

9. En el caso de ulteriores aportaciones al capital social, dinerarias o no dinerarias, realizadas al amparo de la variabilidad del capital social, se aplicarán las reglas previstas en los dos apartados anteriores. Cuando no se documenten en escritura pública, su realidad y su valoración deberá constar en un acuerdo o decisión de los administradores.

Artículo 66. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio, que será igual para cada socio. No obstante, podrá ser diferente para las distintas clases de socios, o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial

que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada, conforme a módulos objetivos claramente establecidos en los estatutos sociales.

2. La aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio deberá desembolsarse, al menos, en un 25% en el momento de la suscripción, y el resto en el plazo que se establezca en los estatutos o que se decida en la asamblea general, que como máximo será de cuatro años.

3. La asamblea general, por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, y fijar su cuantía, que podrá ser diferente para los distintos socios en función de los criterios recogidos en el número 1 de este artículo, el plazo y las condiciones en que habrán de desembolsarse.

En ese caso, los socios podrán imputar las aportaciones voluntarias que tengan suscritas al cumplimiento de esta obligación. El socio disconforme podrá comunicar su baja, que tendrá la consideración de justificada a los efectos regulados en esta Ley.

4. El órgano de administración deberá requerir al socio cuya aportación obligatoria mínima haya quedado disminuida por sanción económica impuesta estatutariamente o como consecuencia de la imputación de pérdidas de la sociedad cooperativa para que realice el desembolso necesario hasta alcanzar dicho importe. El plazo para efectuar el desembolso fijado por el órgano de administración no podrá ser superior a un año.

5. Los socios que no efectúen sus aportaciones en el plazo establecido incurrirán automáticamente en mora. El órgano de administración podrá reclamar el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

El socio que incurra en mora quedará suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podrá ser expulsado de la sociedad.

En todo caso, la sociedad cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

6. En el supuesto previsto en el artículo 65.2, si existen socios que causen baja en las condiciones previstas en el párrafo segundo del mismo apartado y no se hubiera procedido al reembolso de sus aportaciones obligatorias, la asamblea general podrá exigir a los socios que permanezcan en la sociedad cooperativa que adquieran esas aportaciones en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de baja, en el caso de que no hubieran sido adquiridas por nuevos socios.

Artículo 67. *Aportaciones de socios de nuevo ingreso.*

1. La cuantía de las aportaciones obligatorias de los nuevos socios no puede ser superior a la realizada por los socios actuales con las correspondientes actualizaciones que respetarán el límite del Índice de Garantía de Competitividad. De haberse optado por una asignación en función del compromiso o uso potencial de los servicios cooperativizados se arbitrará un sistema que respete criterios objetivos, para lo cual se podrá tener como referencia la de un socio que tenga comprometido un volumen similar de operaciones o servicios que el que vaya a ingresar.

2. El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios. No obstante, si los estatutos lo prevén, la asamblea general podrá autorizar unas condiciones más favorables para los nuevos socios.

3. Los estatutos podrán prever que el tercero que solicite su ingreso como socio tenga derecho a una deducción en la suma que deba aportar en concepto de capital y cuota de ingreso, equivalente a los beneficios netos que con su actividad haya generado a la sociedad cooperativa en los dos últimos ejercicios. La cuantía de dicha deducción se cubrirá con cargo a reservas disponibles.

4. Los estatutos sociales pueden prever que las aportaciones al capital social de los nuevos socios se deban efectuar preferentemente mediante la adquisición de las aportaciones cuyo reembolso hubiera sido solicitado por la baja justificada a la que se refiere el artículo 65.2. Esta adquisición se debe producir por orden de antigüedad de solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se debe distribuir en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 68. *Aportaciones voluntarias.*

1. La asamblea general puede acordar la admisión de aportaciones voluntarias de los socios al capital social. La suscripción deberá hacerse en el plazo máximo de un año y el desembolso se hará efectivo en el momento de la suscripción. Si la solicitud de suscripciones supera la cuantía determinada por el acuerdo de emisión, se operará una distribución proporcional a las aportaciones al capital social realizadas por los socios y asociados hasta la fecha del acuerdo.

El órgano de administración podrá acordar, a petición del socio, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la conversión de obligatorias en voluntarias cuando aquellas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio, o deban liquidarse a este de acuerdo con los estatutos.

2. En el supuesto previsto en el artículo 65.2, será de aplicación a las aportaciones voluntarias lo establecido en el artículo 66.6 de esta Ley.

Artículo 69. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los estatutos de la sociedad cooperativa establecerán si las aportaciones obligatorias desembolsadas dan derecho al percibo de intereses, cuya cuantía determinará la asamblea general, en el caso de no haberse recogido en los estatutos. Para las aportaciones voluntarias será en el acuerdo de emisión donde se determine la remuneración o el procedimiento para su cálculo.

2. La asignación y cuantía de la remuneración, en el caso de aportaciones obligatorias al capital social, estará condicionada a la existencia de resultados positivos o fondos de libre disposición. En ningún caso, la retribución de las aportaciones al capital será superior a seis puntos por encima del interés legal del dinero.

3. Las aportaciones de los socios que hayan causado la baja justificada a que se refiere el artículo 65.2 y cuyo reembolso no se haya producido de forma inmediata, tendrán preferencia para percibir la remuneración a que se refiere este artículo, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 70. *Actualización de aportaciones.*

1. El balance de las sociedades cooperativas puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de capital, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley sobre el destino de los resultados de la regularización del balance.

2. Se destinará un 50% del resultado de la regularización del balance al Fondo de Reserva Obligatorio y el otro 50% a una cuenta de pasivo denominada Actualización de aportaciones, con cuyo cargo se llevará a cabo la actualización de aportaciones al capital social.

3. En cada ejercicio económico, si lo acuerda la asamblea general, pueden actualizarse las aportaciones desembolsadas y existentes en la fecha del cierre del ejercicio, en tanto en cuanto lo permita la dotación de la cuenta de actualización de aportaciones a que se refiere el número anterior. En todo caso, dicha actualización no puede ser superior al Índice de Garantía de Competitividad, referido al ejercicio económico en cuestión.

4. La actualización de las aportaciones solo podrá realizarse, como máximo, en relación con los cinco ejercicios anteriores a aquel en que se aprueben las cuentas por la asamblea general. Solo pueden ser actualizadas las aportaciones de los socios y asociados que continúen siéndolo en el momento de acordarse la actualización por la asamblea general.

5. En el caso de liquidación de la sociedad cooperativa, el remanente existente en la cuenta de actualización de aportaciones se aplicará a lo dispuesto en esta Ley para tal supuesto.

Artículo 71. *Transmisión de aportaciones.*

1. Las aportaciones podrán transmitirse:

1.1 Por actos inter vivos en los siguientes supuestos:

a) Entre los socios de la sociedad cooperativa, y quienes adquieran la condición de socio con motivo de la aprobación de la transmisión.

La transmisión deberá comunicarse al órgano de administración en el plazo de quince días desde que se produzca, el cual podrá aprobarla con pronunciamiento expreso de admisión del nuevo socio o denegarla por no reunir los requisitos para adquirir la condición de socio o cuando compruebe que dicha transmisión responde a un intento de eludir las normas legales, estatutarias o los acuerdos sociales, y que con ello se puede causar un perjuicio a la sociedad cooperativa o a los derechos de sus socios.

b) Entre el socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, fuese dado de baja obligatoria justificada, y su cónyuge o persona unida a él por análoga relación de afectividad, ascendientes o descendientes hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, si son socios o lo solicitan en el plazo de tres meses siguientes a la baja de aquel.

c) Los asociados solo podrán adquirir de los socios aportaciones voluntarias. También podrán adquirir las aportaciones de otros asociados.

1.2 Por sucesión mortis causa a los causahabientes que fueran socios y así lo comuniquen al órgano de administración, o si no lo fueran, previa solicitud de admisión como tales, en ambos casos en el plazo de un año.

Cuando concurren dos o más causahabientes serán considerados socios todos ellos. El causahabiente no interesado en ingresar en la sociedad cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de las aportaciones que le correspondan.

2. La adquisición de las aportaciones por quienes no sean socios quedará condicionada a la admisión en la condición de tales.

Los estatutos podrán regular el derecho del socio transmitente a que el adquirente sea admitido como socio, y, en caso de inadmisión fuera de los supuestos establecidos legal o estatutariamente, el derecho a ser compensado por el valor razonable de sus aportaciones sociales determinado por el auditor de cuentas de la sociedad o, en caso contrario, por un tercero cuya forma de designación esté prevista en los estatutos.

3. En los supuestos de los apartados 1.1.b) y 1.2, el adquirente o adquirentes de las aportaciones no estarán obligados a satisfacer cuotas de ingreso. Para estos mismos casos, si son varios los adquirentes estarán obligados a suscribir las aportaciones necesarias para completar la aportación obligatoria mínima al capital social.

4. En los supuestos de solicitud de nuevos ingresos como socios, los estatutos podrán prever que las aportaciones las adquieran transmitiéndolas preferentemente por los socios que ya lo sean.

5. En todo caso, deberán respetarse las previsiones establecidas en esta Ley, en los estatutos o acordadas en la asamblea general para las distintas clases de socios, singularmente respecto de la suscripción máxima y la aportación obligatoria mínima al capital social.

6. El precio o la contraprestación en la transmisión inter vivos onerosa será libremente pactado entre las partes.

7. Quienes hubiesen adquirido por cualquier título aportaciones sociales, deberán comunicarlo a la sociedad mediante exhibición del documento que acredite la transmisión, al objeto de, una vez cumplidos los trámites previstos en este artículo, inscribir la nueva titularidad en el Libro registro de aportaciones sociales y, en su caso, en el Libro registro de socios. Habrá de indicarse necesariamente el nombre y apellidos del adquirente si fuese persona física, y su razón o denominación social si fuese persona jurídica y, en ambos casos, su número de identificación fiscal, domicilio y nacionalidad.

8. Salvo que sea a título gratuito, las sociedades cooperativas no podrán adquirir aportaciones sociales de su propio capital.

Artículo 72. Aportaciones de los asociados.

1. Las aportaciones de los asociados tienen carácter permanente hasta la liquidación de la sociedad cooperativa. Salvo lo anterior, el régimen de las aportaciones de los asociados será el pactado entre cada asociado y el órgano de administración de la sociedad cooperativa. Serán lícitos los pactos de recompra y cualesquiera otras formas de desinversión que respeten la estabilidad del capital social.

2. Las aportaciones de los asociados son libremente transmisibles, inter vivos o mortis causa. Si las adquiere un socio tendrán la consideración de aportaciones voluntarias.

Artículo 73. *Liquidación y reembolso de las aportaciones.*

1. Los socios tienen derecho a exigir el reembolso de las aportaciones a que se refiere el artículo 65.1.a) en el caso de baja o expulsión de la sociedad cooperativa en los siguientes términos:

a) La liquidación de las aportaciones se practicará a partir del cierre del ejercicio social en el que se produzca la baja o expulsión y partirá del valor que refleje la contabilidad correspondiente al mencionado ejercicio. El órgano de administración comunicará al socio que cause baja la liquidación efectuada, en el plazo de dos meses desde la aprobación de las cuentas correspondientes al ejercicio en que se produzca dicha baja o expulsión.

b) Para practicar la liquidación, de la aportación cifrada según el último balance se hará la deducción que señalen los estatutos sociales si se trata de aportaciones obligatorias, que no podrá ser superior al 30% en caso de expulsión ni al 20% en caso de baja obligatoria o voluntaria no justificada.

c) Además, en la liquidación se practicarán las deducciones de las deudas que el socio tenga pendiente de abonar a la sociedad cooperativa, incluidos los desembolsos pendientes y exigibles por las aportaciones obligatorias, las pérdidas imputadas y las que, por cualquier causa, estén pendiente de imputación, así como los daños y perjuicios causados a la sociedad cooperativa por la baja o expulsión. Y, así mismo, se incluirán las cantidades que la sociedad cooperativa tenga pendiente de pago al socio, incluida su cuota en los fondos que sean repartibles, total o parcialmente.

d) El plazo de reembolso de las aportaciones obligatorias se fijará en los estatutos sociales, iniciándose su cómputo a partir del cierre del ejercicio económico en que se haya producido la baja o expulsión, sin que pueda exceder de cinco años en caso de expulsión, de tres años en caso de baja no justificada, y de un año en supuestos de defunción o baja justificada. No obstante, en el supuesto previsto en el artículo 65.2 de esta Ley, la asamblea puede fijar un porcentaje máximo de capital social que pueda ser devuelto en un ejercicio económico a los socios que causen baja en la sociedad cooperativa por esta causa, y las aportaciones no devueltas en ese ejercicio económico habrán de serlo en el siguiente. El reembolso se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja y, una vez reembolsadas las bajas, de expulsión. Durante estos plazos las aportaciones devengarán el interés legal del dinero, salvo en el supuesto de expulsión, y no podrán ser actualizadas.

e) Si el importe de la liquidación practicada resultara deudor para el socio, el órgano de administración fijará un plazo, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año, para que abone dicho importe, con el devengo del interés legal del dinero.

f) Las aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que señale el acuerdo de su emisión o conversión. En el supuesto previsto en el artículo 65.2 de esta Ley, cuando no se haya procedido al reembolso inmediato de las aportaciones voluntarias de los socios que causen baja por esta causa, este debe producirse en las condiciones que señale el acuerdo de su emisión o conversión, sin que pueda superarse el plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de baja. El reembolso se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja y, una vez reembolsadas las bajas, de expulsión.

2. En el caso de las aportaciones previstas en el artículo 65.1.b), se seguirán las mismas normas establecidas en los párrafos anteriores, salvo las relativas a los plazos, que se computarán a partir de la fecha en que el órgano de administración acuerde el reembolso.

Pendiente el acuerdo de reembolso, las obligaciones del socio con la sociedad cooperativa serán exigibles, conforme a lo que resulte de las mismas. Y acordado el reembolso, la sociedad cooperativa podrá compensar créditos y deudas cuando se den las circunstancias legales para ello.

Artículo 74. *Aportaciones no integradas en el capital social y otras formas de financiación.*

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital social ni serán reembolsables.

Las cuotas de ingreso, si los estatutos sociales o el acuerdo de la asamblea general no fijaran su cuantía, vendrán determinadas por el resultado de dividir el fondo de reserva obligatorio por el número de socios existentes en dicha fecha.

De haberse optado por una asignación en función del compromiso o uso potencial de los servicios cooperativizados, el aludido fondo se dividirá por las asignaciones totales fijadas proporcionalmente y multiplicadas por el módulo o uso potencial del nuevo socio.

2. La asamblea general o el órgano de administración podrán acordar la financiación voluntaria por parte de socios, o no socios, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y condiciones que se establezcan en el correspondiente acuerdo, sin que la misma integre el capital social.

3. La asamblea general podrá establecer aportaciones porcentuales sobre el importe de las operaciones que realice el socio con la sociedad cooperativa y derramas para gastos que se produzcan por su actividad. En cada caso, en el acuerdo de creación deberá establecerse con claridad la naturaleza de dichas detracciones y derramas, distinguiendo las que vayan destinadas a capital, de las que se apliquen a gastos de ejercicio o a la dotación directa de fondos de reserva voluntarios u obligatorios.

4. Las sociedades cooperativas, previo acuerdo de la asamblea general, podrán emitir obligaciones, cuyo régimen de emisión se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

5. La asamblea general podrá acordar la emisión de títulos participativos remunerados a interés fijo o variable, o, bien, sujetos a una remuneración mixta, consistente en una parte sujeta a interés fijo y una parte de interés variable, fijado en función de los resultados de la sociedad cooperativa. Todo ello de acuerdo con las especificaciones del acuerdo de emisión, que además concretará el plazo de amortización y la normativa de aplicación. En todo caso, la suscripción de estos títulos dará derecho a la asistencia a las sesiones de la asamblea general, con voz pero sin voto. Para ejercer este derecho el titular deberá manifestar ante el órgano de administración de la sociedad cooperativa su identidad y domicilio donde será convocado.

6. Asimismo, la asamblea general podrá acordar la contratación de cuentas de participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido en el Código de Comercio.

Artículo 75. *Derechos de los acreedores personales.*

Los acreedores personales de los socios y asociados no tendrán derecho alguno sobre los bienes de la sociedad cooperativa ni sobre las aportaciones al capital social, las cuales son inembargables. Ello sin perjuicio de los derechos que puede ejercer el acreedor sobre los frutos de tales aportaciones, así como sobre los reembolsos y retornos cooperativos.

Artículo 76. *Responsabilidad.*

1. La responsabilidad del socio por las deudas sociales, salvo disposición en contrario fijada en los estatutos, estará limitada a las aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas.

La responsabilidad del asociado por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas.

2. El socio que cause baja en la sociedad cooperativa o que sea expulsado responderá personalmente de las obligaciones contraídas con terceros por la sociedad cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social, previa excusión del haber social, y durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio.

3. El socio que cause baja en la sociedad cooperativa o que sea expulsado seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la sociedad cooperativa, que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de la condición de socio.

Los acuerdos aprobados por la asamblea general que impliquen inversiones, ampliación de actividades o planes de financiación en los que se haya individualizado la obligación que

corresponde a cada socio, o los acuerdos por los que se exijan al socio nuevas aportaciones obligatorias, cuando no hayan sido recurridos en tiempo y forma por el socio, darán lugar, si se produce su baja o su expulsión, a que responda personalmente de las obligaciones que le correspondan por tales acuerdos en los términos que se determine por la sociedad cooperativa en la liquidación de las aportaciones.

El socio que cause baja o que sea expulsado estará obligado a pagar las pérdidas que se le hayan imputado y las que estén pendientes de imputación por cualquier motivo.

La liquidación de las obligaciones económicas asumidas por el socio con anterioridad a su baja o expulsión se practicará conforme a lo establecido en el artículo 73 de esta Ley.

4. La sociedad cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al Fondo de Educación y Promoción, que solo responderá de las obligaciones contraídas para el cumplimiento de sus fines.

Sección 2.^a Las cuentas anuales y la determinación de los resultados del ejercicio económico

Artículo 77. Ejercicio social.

El ejercicio social tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, modificación de la fecha de cierre del ejercicio social, extinción de la sociedad cooperativa o en aquellos otros casos en los que su duración sea menor de conformidad con lo establecido en las leyes. Coincidirá con el año natural, a menos que los estatutos dispongan lo contrario.

Artículo 78. Contabilidad y cuentas anuales.

1. Las sociedades cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y en la normativa contable, con las peculiaridades contenidas en esta Ley y en las normas que la desarrollen.

2. Los administradores de la sociedad cooperativa están obligados a formular, en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución de excedentes netos y de beneficios extracooperativos o extraordinarios, o la propuesta de imputación de las pérdidas, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por todos los administradores. Si faltare la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.

3. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria.

Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad cooperativa, de conformidad con esta Ley y con lo previsto en el Código de Comercio.

La estructura y contenido de los documentos que integran las cuentas anuales se ajustará a la normativa general contable, con las especialidades que se derivan de esta Ley y que se determinen en la demás normativa que resulte de aplicación. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

4. Las sociedades cooperativas podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados y cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando reúnan las circunstancias previstas en la legislación general de sociedades del Estado. Cuando pueda formularse balance en modelo abreviado, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo no serán obligatorios. Las sociedades que formulen balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados no estarán obligadas a elaborar el informe de gestión.

5. Las cuentas anuales se aprobarán por la asamblea general.

6. Los administradores presentarán para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, en el plazo de dos meses desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de

aplicación de los excedentes y beneficios y/o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como del informe de gestión, en su caso, y del informe de auditoría, cuando la sociedad esté obligada a auditoría, o este se hubiera practicado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubiera formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

Artículo 79. Auditoría de cuentas.

1. Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo establezcan los estatutos o lo acuerde la asamblea general.

Si la sociedad cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, los socios, en el número que se establezca en los estatutos sociales, podrán solicitar al órgano judicial competente que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

2. La designación de los auditores de cuentas corresponde a la asamblea general y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar.

No obstante, cuando la asamblea general no hubiera nombrado oportunamente los auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, los administradores y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán solicitar al órgano judicial competente que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

3. Se aplicará a la auditoría de las cuentas de la sociedad cooperativa lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

Artículo 80. Determinación de resultados.

1. La determinación de resultados del ejercicio de la sociedad cooperativa se llevará a cabo conforme a la normativa general contable y deberá distinguir entre resultados cooperativos, extracooperativos y extraordinarios.

2. Para la determinación de los resultados cooperativos, se considerarán ingresos de esta naturaleza:

a) Los obtenidos de la venta de productos o prestación de servicios de los socios y de la sociedad cooperativa.

b) Los obtenidos de la venta de productos o prestación de servicios a los socios, y de las operaciones realizadas con los socios de otras sociedades cooperativas, en virtud de los acuerdos intercooperativos previstos en esta Ley.

c) Los obtenidos de inversiones o actividades en sociedades cooperativas o, en general, de base mutualista, o en entidades de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia sociedad cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la sociedad cooperativa.

d) Las subvenciones corrientes y las de capital, imputables al ejercicio económico.

e) Las aportaciones periódicas satisfechas por los socios destinadas al mantenimiento de la actividad de la sociedad cooperativa.

f) En el caso de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, los obtenidos de la actividad cooperativizada llevada a cabo por terceras personas no socias, si la sociedad cooperativa cumple los límites establecidos por la presente Ley.

g) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material o inmaterial destinados al desarrollo de la actividad cooperativizada y al cumplimiento del objeto social, si se revierte la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado material o inmaterial, igualmente afectos al desarrollo de la actividad cooperativizada y al

cumplimiento del objeto social, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, excepto las pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

h) Cualesquiera otros derivados de la actividad cooperativizada con socios.

3. Para la determinación de los resultados cooperativos, se considerarán gastos de esta naturaleza:

a) El importe de los bienes entregados y servicios realizados por los socios para la gestión y desarrollo de la sociedad cooperativa en valoración no superior a los precios medios de mercado, el importe de los bienes y servicios producidos o adquiridos por la sociedad cooperativa para su consumo por los socios con arreglo al coste de producción o de adquisición, y el importe de los anticipos laborales de los socios trabajadores y de trabajo, que no serán superiores a las retribuciones satisfechas en la zona.

b) Los gastos precisos para el funcionamiento de la sociedad cooperativa.

c) La remuneración de las aportaciones al capital social de los socios y asociados.

d) Los gastos que genere la financiación externa de la sociedad cooperativa.

e) Otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

f) Cualesquiera otros derivados de la actividad cooperativizada con socios.

La cooperativa, mediante acuerdo de la asamblea general, podrá reconocer el derecho de sus personas trabajadoras asalariadas a percibir una retribución salarial, con carácter anual, cuya cuantía, considerada como un gasto, se fijará en función de los resultados positivos obtenidos en el ejercicio económico.

4. Para la determinación de los resultados extracooperativos, se considerarán ingresos de esta naturaleza los derivados de operaciones con terceros no socios, excepto lo dispuesto en la letra f) del apartado 2 de este artículo.

5. Para la determinación de los resultados extraordinarios, se considerarán ingresos de esta naturaleza los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la sociedad cooperativa, los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades, y los derivados de la enajenación de elementos del activo inmovilizado, excluidos los que puedan considerarse resultados cooperativos conforme al apartado 2 de este artículo.

6. Para la determinación de los resultados extracooperativos y extraordinarios se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la sociedad cooperativa.

Artículo 81. *Aplicación de excedentes y beneficios.*

1. El destino de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos y extraordinarios se acordará por la asamblea general al cierre de cada ejercicio, de conformidad con las previsiones de este artículo.

2. En todo caso, de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos y extraordinarios habrán de dotarse los fondos sociales obligatorios, antes de la consideración del Impuesto sobre Sociedades, con sujeción a las siguientes normas:

a) De los excedentes cooperativos se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio, como mínimo, el porcentaje fijo que se establezca estatutariamente y que oscilará entre el 15 y el 50%. Al Fondo de Educación y Promoción se destinará, como mínimo, el 5% de los excedentes cooperativos cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance al menos el 50% del capital social.

b) De los beneficios extracooperativos y extraordinarios se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio, como mínimo, el porcentaje fijo que se establezca estatutariamente y que oscilará entre el 50 y el 100%.

3. Los excedentes cooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles y dotados los fondos sociales obligatorios conforme al apartado anterior, se aplicarán, conforme establezcan los estatutos sociales o acuerde la asamblea general en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios que se calculará en proporción a las

operaciones, servicios o actividades cooperativizadas efectivamente realizadas por aquellos, a dotación a fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a otros fondos de reserva, incluido el Fondo de Reserva Obligatorio, o al Fondo de Educación y Promoción.

Los retornos cooperativos se podrán hacer efectivos en las formas establecidas en los estatutos sociales o, en su defecto, por la asamblea general, debiendo esta última concretar las que se hayan de adoptar en cada ejercicio en función de las necesidades económico-financieras de la sociedad cooperativa, de conformidad con las siguientes modalidades:

a) Incorporándolo al capital social con el incremento correspondiente a la parte de cada socio.

b) Constituyendo un fondo, regulado por la asamblea general, de manera que se limite la disponibilidad del dinero por un período máximo de cinco años, y se garantice su posterior distribución a favor del socio titular, con un interés que no excederá del interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos.

c) Satisfaciéndolo a los socios después de la aprobación del balance del ejercicio, en los plazos que fije la asamblea general.

d) Constituyendo un Fondo Especial de Retornos de carácter repartible, cuyo régimen de funcionamiento será fijado por la asamblea general.

4. Los beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles y dotados los fondos sociales obligatorios conforme al apartado 2 anterior, se aplicarán, conforme establezcan los estatutos sociales o acuerde la asamblea general en cada ejercicio, a incrementar las aportaciones al capital social de cada socio, en proporción a las operaciones, servicios o actividades cooperativizadas efectivamente realizadas por aquellos, a dotación a fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a otros fondos de reserva, incluido el Fondo de Reserva Obligatorio, o al Fondo de Educación y Promoción.

Artículo 82. *Imputación de pérdidas.*

1. La imputación de las pérdidas cooperativas, extracooperativas y extraordinarias se hará conforme a los siguientes criterios:

a) Cuando la sociedad cooperativa tuviese constituido algún fondo de reserva voluntario, la asamblea general podrá determinar que todas o parte de las pérdidas se imputen a dicho fondo, sin que pueda quedar el fondo de reserva voluntario con saldo deudor después de esta imputación y las pérdidas no imputadas restantes se imputarán en la forma señalada en las letras b) y c).

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrá imputarse el porcentaje que determine la asamblea general, sin que el mismo pueda exceder del 50% de las pérdidas que tengan su origen en la actividad cooperativizada y siempre hasta el límite del saldo acreedor del Fondo. También se podrá imputar al Fondo de Reserva Obligatorio hasta el 100% de las pérdidas extracooperativas y extraordinarias. Si como consecuencia de dicha imputación de pérdidas extracooperativas y/o extraordinarias, el importe del Fondo fuese insuficiente, la diferencia se recogerá en una cuenta especial para amortizar con cargo a futuros ingresos en el Fondo de Reserva Obligatorio; a tal efecto, hasta que hayan sido amortizadas dichas pérdidas, se abonarán al Fondo de Reserva Obligatorio la totalidad del saldo resultante de la actualización del balance y el remanente existente en la cuenta «actualización de aportaciones».

En la imputación de pérdidas al Fondo de Reserva Obligatorio se llevará una prelación, en cada ejercicio económico, debiendo figurar en primer lugar las que corresponden a la actividad cooperativizada.

c) La diferencia resultante no imputada, en su caso, se imputará a cada socio, al menos, en proporción a la actividad, las operaciones o servicios que como mínimo esté obligado a realizar el socio con la sociedad cooperativa, de conformidad con lo establecido en los estatutos, en el reglamento de régimen interior, por la asamblea general o por el órgano de administración de la sociedad cooperativa. La asamblea general podrá imputar la citada diferencia a cada socio en proporción a las operaciones, servicios o actividades cooperativizadas efectivamente realizadas por cada uno de ellos y, si la actividad de algún

socio fuese inferior a la que estuviese obligado a realizar, la imputación de las pérdidas a dicho socio se efectuará en proporción a esa participación mínima obligatoria.

2. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las dos formas siguientes, o de ambas formas, determinadas por la asamblea general:

a) Mediante su abono directo o mediante deducciones de sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera de este en la sociedad cooperativa u otro derecho económico que conste a favor del socio, y que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los cinco años siguientes, si así lo acuerda la asamblea general. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, estas deberán ser satisfechas por el socio en efectivo o como acuerde el órgano de administración de la sociedad cooperativa, dentro del año siguiente, disponiendo para su abono del plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el órgano de administración.

Artículo 83. Fondo de Reserva Obligatorio.

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad cooperativa, se nutrirá con los siguientes importes:

a) Los porcentajes sobre los excedentes cooperativos y beneficios extracooperativos y extraordinarios que correspondan con arreglo a lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 81.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja o expulsión del socio.

c) Las cuotas de ingreso y las cuotas periódicas.

d) El 50% del resultado de la regularización del balance.

2. El Fondo de Reserva Obligatorio es irrepartible entre los socios en un 50%, siendo repartible como máximo el otro 50% en el supuesto de liquidación de la sociedad cooperativa de primer grado, si así lo determinan los estatutos sociales, en proporción a la actividad cooperativizada realizada por cada uno de ellos en los últimos cinco ejercicios económicos, o desde la constitución de la sociedad si su duración fuese inferior. Los socios que durante el funcionamiento de la sociedad cooperativa hayan causado baja, voluntaria u obligatoria, o sus causahabientes, participarán en el reparto en la misma proporción, contados los ejercicios desde la fecha de baja, y sobre el importe del Fondo a la fecha de baja. El importe repartible a cada socio podrá ser compensado con deudas a cargo del socio y a favor de la sociedad cooperativa.

Artículo 84. Fondo de Educación y Promoción.

1. El Fondo de Educación y Promoción, instrumento al servicio de la responsabilidad social empresarial de las sociedades cooperativas y de la formación de los socios y personas trabajadoras en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y, en todo caso, irrepartible.

2. La dotación correspondiente a dicho Fondo, ya sea obligatoria o voluntaria, se imputará al resultado como un gasto, sin perjuicio de que su cuantificación se realice tomando como base el propio resultado del ejercicio en los términos señalados en la Ley.

3. A dicho Fondo se destinará:

a) Los porcentajes sobre los excedentes cooperativos y beneficios extracooperativos y extraordinarios que correspondan con arreglo a lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 81.

b) Las sanciones pecuniarias que la sociedad cooperativa imponga a sus socios como consecuencia de la comisión de infracciones disciplinarias.

c) Las subvenciones, así como las donaciones y cualquier otro tipo de ayuda, recibidas de los socios o de terceros, para el cumplimiento de los fines propios del Fondo.

d) Los rendimientos de los bienes y derechos afectos al propio Fondo.

4. El Fondo de Educación y Promoción se destinará a actividades que puedan enmarcarse dentro de la responsabilidad social empresarial y, singularmente, a los siguientes fines:

- a) La formación de los socios y personas trabajadoras de la sociedad cooperativa en materia de sociedades cooperativas, así como en técnicas económicas, empresariales y profesionales.
- b) La promoción de las relaciones intercooperativas e interempresariales.
- c) El fomento de una política efectiva de igualdad de género y de responsabilidad social empresarial.
- d) La difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.
- e) La realización de actividades de formación y promoción dirigidas a socios y trabajadores con especiales dificultades de integración social o laboral.
- f) La promoción de actividades orientadas a fomentar la sensibilidad por la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.
- g) La formación de las personas trabajadoras, sean socios o no, en materia de prevención de riesgos laborales.

Dentro del ámbito de dichas actividades las sociedades cooperativas podrán acordar su destino, total o parcialmente, a las uniones, federaciones y/o confederaciones extremeñas de sociedades cooperativas, pudiendo igualmente colaborar con otras sociedades o entidades asociativas de sociedades cooperativas, instituciones públicas o privadas y con entidades dependientes de las administraciones públicas.

5. Las dotaciones al Fondo de Educación y Promoción, así como sus aplicaciones, se reflejarán separadamente en la contabilidad social en cuentas que expresen claramente su afectación a dicho Fondo. Asimismo, figurará en el pasivo del balance con separación de los restantes fondos y del capital social.

6. La asamblea general ordinaria que apruebe las cuentas del ejercicio puede fijar las líneas básicas de aplicación del Fondo para el ejercicio siguiente.

Cuando en cumplimiento de las líneas básicas de aplicación fijadas por la asamblea general no se agote la totalidad de la dotación del Fondo de Educación y Promoción durante el ejercicio, el importe que no se haya aplicado deberá materializarse, dentro de este, en cuentas de ahorro o en títulos de Deuda Pública cuyos rendimientos financieros se destinarán al propio Fondo. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

CAPÍTULO VIII

Modificación de estatutos sociales

Artículo 85. *Requisitos y modalidades de la modificación.*

1. Los estatutos sociales de la sociedad cooperativa podrán ser modificados por acuerdo de la asamblea general y exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) Que el órgano de administración o, en su caso, los socios o asociados autores de la propuesta formulen un informe escrito con su justificación detallada.
- b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.
- c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar el derecho que corresponde a todos los socios y a los asociados de examinar en la página web corporativa de la sociedad cooperativa o en el caso de que esta no exista en el domicilio social, el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma y de pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos, incluso por medios electrónicos.
- d) Que el acuerdo sea tomado por la Asamblea General por la mayoría requerida en el artículo 47.2.

2. El acuerdo contendrá el texto completo de los artículos afectados por la modificación, será elevado a escritura pública que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, por el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la sociedad cooperativa, los socios que no hayan votado a favor del acuerdo tendrán derecho a darse de baja de la sociedad, considerando su baja como justificada.

4. Salvo disposición contraria de los estatutos, el cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal no exigirá el acuerdo de la asamblea general, pudiendo acordarse por el órgano de administración.

Dicha modificación se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura por el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

5. Cuando la modificación estatutaria consista en un aumento del capital social mínimo deberá acreditarse el desembolso en los términos establecidos en el artículo 65. En el caso de que el referido aumento estuviese desembolsado con carácter previo a la adopción del acuerdo, deberá acreditarse este extremo mediante certificación expedida por el órgano de administración.

6. Una vez inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura una modificación relativa al cambio de denominación social, se hará constar en los demás registros a los que pudiera tener acceso la sociedad, a solicitud de la sociedad cooperativa interesada.

CAPÍTULO IX

Modificaciones estructurales

Sección 1.ª Transformación

Artículo 86. *Transformación de la sociedad cooperativa.*

1. Una sociedad cooperativa inscrita podrá transformarse en cualquier tipo de sociedad mercantil, incluso en agrupación de interés económico.

2. Si así lo permite su objeto, la sociedad cooperativa inscrita podrá transformarse en sociedad civil. Esta transformación se regirá por las normas de la presente sección en todo lo que resulte aplicable.

3. Una sociedad cooperativa en liquidación podrá transformarse, siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social a los socios o a los asociados.

4. Una sociedad cooperativa inscrita podrá transformarse en sociedad cooperativa europea y una sociedad cooperativa europea podrá transformarse en sociedad cooperativa. Esta transformación se regirá por lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea y por las normas que lo desarrollen.

5. Si la sociedad resultante de la transformación hubiera de inscribirse en un registro distinto del Mercantil, las referencias legales a este se entenderán hechas a aquel.

Artículo 87. *Requisitos de la transformación.*

La transformación de la sociedad cooperativa deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) El acuerdo de transformación deberá ser adoptado por la asamblea general, con los requisitos y formalidades establecidas para la modificación de los estatutos. El informe al que se refiere el artículo 85.1.a) deberá explicar y justificar los aspectos jurídicos y económicos de la transformación, e indicar asimismo las consecuencias que tendrá para los socios y asociados, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración e incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la sociedad.

b) La asamblea general deberá aprobar, asimismo, el balance de la sociedad cooperativa cerrado el día anterior al del acuerdo, que deberá estar auditado cuando la sociedad cooperativa que se transforma esté obligada a ello, las menciones exigidas por la Ley para la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte y la cuota que corresponde a cada socio o

asociado en el capital social de la nueva sociedad, que será proporcional al capital que tuviera desembolsado en el capital social de la sociedad cooperativa que se transforma.

c) El patrimonio no dinerario de la sociedad cooperativa será valorado por el órgano de administración previo informe de uno o varios expertos independientes que posean la habilitación legal correspondiente. La valoración del órgano de administración será sometida a la aprobación de la asamblea general, y el informe de los expertos se incorporará a la escritura pública de transformación.

d) El acuerdo de transformación deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa de la sociedad cooperativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo.

e) El acuerdo de transformación será elevado a escritura pública. La escritura pública de transformación habrá de ser otorgada por la sociedad y por todos los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales.

f) La escritura pública de transformación deberá contener todas las menciones exigidas por la Ley para la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte, así como la relación de socios que hayan hecho uso del derecho de baja y el capital que representen. Así mismo, deberá incorporarse a la escritura pública el balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación y el balance final cerrado al día anterior al del otorgamiento de la escritura pública si algún socio hubiera ejercitado el derecho de baja. Cuando la sociedad que se transforma esté obligada a ello, deberán incorporarse los informes de la auditoría de cuentas sobre los balances presentados.

En los casos de transformación de sociedades cooperativas de primer grado, a la escritura pública se incorporará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y un informe de auditor de cuentas que verifique y dictamine si el Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Educación y Promoción y cualquier otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios muestran, en lo que a estas cuentas se refiere, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y si la dotación que en ellos figura se ha realizado de acuerdo con la presente Ley y demás normas jurídicas aplicables. En el mismo informe se reflejará la evolución del capital social durante los diez últimos ejercicios económicos cerrados de la sociedad cooperativa y hasta el balance de transformación, con expresión de las aportaciones obligatorias o voluntarias correspondientes a cada socio existente en el momento de la transformación.

g) La escritura pública deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura que emitirá certificación en la que consten la transcripción literal de todos los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación. Al emitirse la certificación se extenderá nota de cierre provisional de la hoja de la sociedad cooperativa que se transforma.

h) La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción en el Registro Mercantil, acompañada de la certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura indicada en la letra g) anterior.

i) Inscrita la transformación el Registrador Mercantil lo comunicará de oficio al Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, que procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

Artículo 88. *Derecho de baja.*

Tendrán derecho de baja los socios que hayan votado en contra en el acto de la asamblea y los que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración en el plazo de cuarenta días desde la publicación del último anuncio del acuerdo. Tales socios tendrán derecho a la liquidación y reembolso de sus aportaciones al capital social como si se tratara de baja justificada.

Artículo 89. *Responsabilidad personal de los socios.*

Salvo que los acreedores de la sociedad cooperativa hubieran consentido expresamente la transformación, la responsabilidad personal de los socios, en el caso de que la tuvieran, subsistirá en sus mismos términos por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación. Esta responsabilidad prescribirá a los cinco años a contar desde la

publicación de la transformación de la sociedad cooperativa en otra sociedad en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o desde su inscripción en aquel otro registro que resulte competente, y en caso de no ser inscribible desde la fecha de la escritura de transformación.

Artículo 90. *Destino de los Fondos.*

El Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Educación y Promoción y cualesquiera otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios recibirán el destino establecido para el caso de disolución de las sociedades cooperativas.

Artículo 91. *Continuidad de la sociedad transformada.*

1. La transformación efectuada con arreglo a lo prevenido en esta Ley no cambiará la personalidad jurídica de la sociedad, que continuará subsistiendo bajo la forma nueva.

2. Los socios que en virtud de la transformación asuman responsabilidad ilimitada o cualquier otra clase de responsabilidad personal por las deudas sociales responderán en la misma forma de las deudas anteriores a la transformación.

Artículo 92. *Transformación de otras sociedades en sociedades cooperativas.*

1. Las sociedades civiles y mercantiles y las asociaciones podrán transformarse en sociedades cooperativas, siempre que la legislación aplicable a aquellas no lo prohíba.

2. La transformación no afectará a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

3. El acuerdo de transformación deberá constar en escritura pública que contendrá los requisitos previstos en esta Ley para la constitución de una sociedad cooperativa.

La escritura pública de transformación, que se presentará para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, incorporará el balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación, acompañada de la certificación del Registro Mercantil en la que consten la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación, y del informe de uno o varios expertos independientes que posean la habilitación legal correspondiente sobre el valor del patrimonio no dinerario. En la escritura se indicará también la participación en el capital social que corresponda a cada uno de los socios. Inscrita la transformación, el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura lo comunicará de oficio al Registro Mercantil correspondiente para que proceda conforme a Derecho.

4. Si la legislación aplicable a las sociedades que se transforman en sociedades cooperativas reconociere a los socios el derecho de separación en caso de transformación, la escritura pública de transformación contendrá la relación de quienes hayan hecho uso de este y el capital que representen, así como el balance final cerrado al día anterior al del otorgamiento de la escritura de transformación.

5. La transformación en sociedad cooperativa no altera el régimen de responsabilidad de los socios de la entidad transformada por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación de la entidad, a no ser que los acreedores hayan consentido expresamente la transformación.

Cuando los socios, en virtud de la transformación en sociedad cooperativa, asuman responsabilidad ilimitada por las deudas sociales, responderán de la misma forma por las deudas anteriores a la transformación.

6. El acuerdo de transformación en sociedad cooperativa será adoptado por el órgano social que resulte competente y cumpliendo los requisitos que estén previstos en la legislación que resulte aplicable a la sociedad que se transforma.

7. Si la sociedad que se transforma estaba inscrita en un registro distinto del Mercantil, las referencias legales a este se entenderán hechas a aquel.

Sección 2.ª Fusión

Artículo 93. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas inscritas en una nueva o la absorción de una o más por otra sociedad cooperativa inscrita ya existente.

Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social a los socios o a los asociados.

Será necesaria la autorización judicial para participar en una fusión en los supuestos en que la disolución sea consecuencia de la resolución judicial a que se refiere el apartado f) del artículo 117 de esta Ley.

2. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán extinguidas, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios, socios y, en su caso, asociados pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de las sociedades extinguidas.

Los socios de las sociedades cooperativas que se extingan se integrarán en la sociedad cooperativa resultante de la fusión, teniendo los socios derecho a participar en la actividad cooperativizada y a recibir las aportaciones al capital social conforme a lo previsto en el proyecto común de fusión.

Los asociados de la sociedad cooperativa que se extinga se integrarán en la sociedad cooperativa resultante de la fusión, teniendo derecho a recibir aportaciones al capital social por un valor nominal igual al de la totalidad de las aportaciones de las que sea titular.

3. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades que se extingan pasarán a integrarse en los de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 94. *Proyecto común de fusión.*

1. El proyecto común de fusión deberá ser redactado y suscrito por los órganos de administración de las sociedades que se fusionen, y contendrá, como mínimo, las menciones siguientes:

1.^a) La denominación, clase y domicilio de las sociedades cooperativas que participan en la fusión, así como los datos identificadores de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura y, en su caso, denominación, clase y domicilio de la nueva sociedad cooperativa.

2.^a) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las sociedades que se extingan, como aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, actualizadas, y para fijar la participación en las reservas voluntarias de carácter repartible, cuando existan. Así como, la cuantía de las aportaciones que se reconoce a cada asociado de las sociedades que se extingan, como aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa nueva o absorbente de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 93.

3.^a) El sistema para fijar la participación de los socios de las sociedades que se extingan en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

4.^a) La fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa contable aplicable.

5.^a) Los derechos que correspondan a los titulares de títulos participativos u otros títulos asimilables de las sociedades cooperativas que se extingan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

6.^a) El proyecto de estatutos de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los estatutos de la sociedad absorbente.

7.^a) La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad cooperativa que se transmita a la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

8.^a) La información sobre la valoración de la actividad cooperativizada de cada sociedad cooperativa que se extinga.

9.^a) Las fechas de las cuentas de las sociedades cooperativas que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión.

10.^a) Las posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa.

2. Firmado el proyecto común de fusión, los órganos de administración de las sociedades cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar

cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la participación de los socios de las sociedades cooperativas que se extinguen en la actividad cooperativizada y el capital social de la nueva o absorbente.

3. El proyecto común de fusión quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las sociedades cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha del proyecto.

Artículo 95. Información sobre la fusión.

1. Al publicar la convocatoria de la asamblea general en que haya de deliberarse sobre el acuerdo de fusión, el órgano de administración deberá poner en la web corporativa, o en el caso de que esta no exista, en el domicilio social, a disposición de los socios y asociados, así como, si los hubiere, de los obligacionistas, adquirentes de títulos participativos y representantes de las personas trabajadoras, que podrán pedir su entrega o envío gratuito, incluso por medios electrónicos, los siguientes documentos:

1.º) El proyecto común de fusión a que se refiere el artículo anterior.

2.º) El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participan en la fusión y, en su caso, junto con los correspondientes informes de las auditorías de cuentas.

3.º) El balance de fusión de cada una de las sociedades cooperativas. Podrá considerarse balance de fusión al último balance anual aprobado, siempre que no sea anterior en más de seis meses a la fecha de celebración de la asamblea que ha de resolver sobre la fusión. Si el balance anual no cumpliera con ese requisito, será preciso elaborar un balance cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedente a la fecha del proyecto de fusión, siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual que deberá ser verificado por el auditor de cuentas de la sociedad cooperativa, cuando exista obligación de auditar, y habrá de ser sometido a la aprobación de la asamblea que resuelva sobre la fusión, a cuyos efectos deberá mencionarse expresamente en el orden del día. La impugnación del balance de fusión no podrá suspender por sí sola la ejecución de esta.

4.º) La memoria redactada por el órgano de administración sobre la conveniencia y efectos de la fusión en la actividad cooperativizada y en materia económica, fiscal y laboral.

5.º) Los estatutos vigentes de las sociedades que participan en la fusión.

6.º) La relación de nombres, apellidos y edad, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio de quienes conformen los órganos de administración de las sociedades cooperativas que participen en la fusión, la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como integrantes del órgano de administración como consecuencia de la fusión.

2. No será precisa la puesta a disposición o envío de la información a que se refiere el apartado primero cuando el acuerdo de fusión se adopte en asamblea universal y por unanimidad, a excepción de la puesta a disposición o envío a los obligacionistas, adquirentes de títulos participativos y representantes de las personas trabajadoras.

Artículo 96. El acuerdo de fusión.

1. El acuerdo de fusión deberá ser adoptado en asamblea general por cada una de las sociedades que se fusionen por la mayoría requerida en el apartado 2 del artículo 47, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La convocatoria de la asamblea general, que se ajustará a las normas legales y estatutarias, deberá incluir las menciones mínimas del proyecto común de fusión a que se refiere el artículo 94, y hará constar el derecho de todos los socios y asociados, obligacionistas, adquirentes de títulos participativos y representantes de las personas trabajadoras a examinar a través de la web corporativa o en el domicilio social los documentos indicados en el artículo 95, así como a pedir la entrega o envío gratuito del texto íntegro, del proyecto común de fusión y de la memoria redactada por el órgano de administración sobre la conveniencia y efectos de la fusión.

b) El acuerdo de fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto común de fusión y, cuando la fusión se realice mediante la creación de una nueva sociedad, deberá incluir las menciones exigidas en el número 2 del artículo 16, en cuanto resulten de aplicación.

c) El acuerdo de fusión de cada una de las sociedades cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura y en las webs corporativas de las sociedades cooperativas o, cuando no existan, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo.

2. Las modificaciones sustanciales de la actividad cooperativizada y del activo o del pasivo acaecidas en cualquiera de las sociedades cooperativas que se fusionan, entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y de la celebración de la asamblea general que haya de aprobarla, habrán de comunicarse a la asamblea de todas las sociedades cooperativas que se fusionan. A tal efecto, el órgano de administración de la sociedad cooperativa en que se hubieran producido las modificaciones deberá ponerlas en conocimiento de los órganos de administración de las restantes sociedades para que puedan informar a sus respectivas asambleas.

3. Desde el momento en que el proyecto común de fusión haya sido aprobado por la asamblea general de cada una de las sociedades cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

Artículo 97. *Derecho de baja del socio.*

1. Los socios de las sociedades cooperativas que se extingan, disconformes con el acuerdo de fusión, tendrán derecho a la baja de su sociedad cooperativa, mediante escrito dirigido al órgano de administración dentro de los cuarenta días siguientes a la última publicación del anuncio a que se refiere la letra c) del número 1 del artículo anterior.

2. La sociedad cooperativa resultante de la fusión asumirá la obligación de la liquidación de las aportaciones al socio disconforme con la fusión, en la forma regulada en esta Ley para el caso de baja justificada.

3. Por el solo hecho de la fusión no tendrán derecho a la baja los socios de la sociedad cooperativa absorbente.

Artículo 98. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurra un mes desde la fecha del último anuncio del acuerdo a que se refiere la letra c) del número 1 del artículo 96. Si durante este plazo algún acreedor de algunas de las sociedades que se extinguen y cuyo crédito haya nacido antes del último anuncio de fusión se opusiera por escrito a la fusión, esta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si previamente la sociedad deudora, o la que vaya a resultar de la fusión, no aporta garantía suficiente para los mismos. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos. Será suficiente la garantía a satisfacción del acreedor o, en otro caso, la fianza solidaria en favor de la sociedad cooperativa deudora por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito de que fuera titular el acreedor, y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento. Los acreedores cuyos créditos se encuentren ya suficientemente garantizados no tendrán derecho de oposición.

2. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho de oposición de los acreedores.

Artículo 99. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. La formalización de la fusión se hará mediante escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las sociedades cooperativas que se fusionen, que habrá de contener el balance de fusión de las sociedades cooperativas que se extingan. Igualmente, deberá acompañarse una relación de socios que hayan hecho uso del derecho de baja y otra de acreedores, que se hayan opuesto a la fusión y cuyos créditos hayan sido satisfechos o garantizados, o una declaración responsable sobre su inexistencia.

Si la fusión se realizara mediante la creación de una nueva sociedad, la escritura deberá contener, además, las menciones exigidas en el artículo 18, en cuanto resulten de aplicación, para la constitución de la misma. Si se realizara por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la sociedad absorbente con motivo de la fusión.

2. La escritura pública de fusión tendrá eficacia, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, para la cancelación de las sociedades que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o de las modificaciones estatutarias de la absorbente.

Artículo 100. *Fusión de sociedades cooperativas con otras sociedades.*

1. Las sociedades cooperativas podrán fusionarse con otro tipo de sociedades, siempre que no exista norma legal que lo prohíba. La sociedad resultante de la fusión o la sociedad absorbente podrá ser una sociedad cooperativa o de otra clase.

2. A estas fusiones les será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de los socios y acreedores de las sociedades cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 96 a 98 de la presente Ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio que ejercite el derecho de baja tendrá lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que se haga uso de este. Hasta que no se hayan practicado estas liquidaciones no podrá formalizarse la fusión.

3. Cuando la sociedad nueva o absorbente sea una sociedad cooperativa los Fondos de Reserva Obligatorios, de Educación y Promoción y de cualquier otros Fondos o Reservas de las sociedades cooperativas que se extingan pasarán a integrarse en los de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Cuando la sociedad nueva o absorbente no sea una sociedad cooperativa la parte correspondiente a los Fondos de Reserva Obligatorio, de Educación y Promoción y de cualesquiera otros Fondos o Reservas de las que sociedades cooperativas que se extingan que no sean repartibles entre los socios recibirán el destino establecido para el caso de disolución de las sociedades cooperativas. A estos efectos, en los casos previstos en este párrafo que se refieran a sociedades cooperativas de primer grado, a la escritura pública se acompañará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y un informe de auditor de cuentas que verifique y dictamine si el Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Educación y Promoción y cualquier otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios muestran, en lo que a estas cuentas se refiere, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y si la dotación que en ellos figura se ha realizado de acuerdo con la presente Ley y demás normas jurídicas aplicables. En el mismo informe se reflejará la evolución del capital social durante los diez últimos ejercicios económicos cerrados de la sociedad cooperativa y hasta el balance de fusión, con expresión de las aportaciones obligatorias o voluntarias correspondientes a cada socio existente en el momento de la fusión.

Sección 3.^a Escisión

Artículo 101. *Clases y requisitos.*

1. La escisión de una sociedad cooperativa inscrita podrá revestir cualquiera de las siguientes modalidades:

- a) Escisión total.
- b) Escisión parcial.
- c) Segregación.

2. Solo podrá acordarse la escisión de una sociedad cooperativa si están íntegramente desembolsadas todas las aportaciones al capital social.

Artículo 102. *Escisión total.*

Se entiende por escisión total la extinción de una sociedad cooperativa, con división de todo su patrimonio en dos o más partes, cada una de las cuales se transmite en bloque por sucesión universal a una sociedad cooperativa de nueva creación o es absorbida por una sociedad cooperativa ya existente, teniendo los socios derecho a participar en la actividad cooperativizada y a recibir las aportaciones al capital social de las sociedades cooperativas beneficiarias conforme a lo previsto en el proyecto de escisión.

Artículo 103. *Escisión parcial.*

1. Se entiende por escisión parcial el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad cooperativa, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades cooperativas de nueva creación o ya existentes, teniendo los socios de la sociedad cooperativa que se escinde derecho a participar en la actividad cooperativizada y a recibir las aportaciones al capital social de las sociedades cooperativas beneficiarias de la escisión conforme a lo previsto en el proyecto de escisión y reduciendo aquella el capital social en la cuantía necesaria.

2. Si la parte del patrimonio que se transmite en bloque está constituida por una o varias empresas o establecimientos comerciales, industriales o de servicios, podrán ser atribuidas a la sociedad cooperativa beneficiaria las deudas contraídas para la organización o el funcionamiento de la empresa que se traspasa.

Artículo 104. *Segregación.*

Se entiende por segregación el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad cooperativa, sin extinguirse esta, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades cooperativas, teniendo la sociedad cooperativa segregada derecho a participar en la actividad cooperativizada y a recibir las aportaciones al capital social de las sociedades cooperativas beneficiarias de la escisión conforme a lo previsto en el proyecto de escisión.

Artículo 105. *Régimen de la escisión.*

La escisión se regirá, con las salvedades contenidas en los artículos siguientes, por las normas establecidas para la fusión en la presente Ley, entendiéndose que las referencias a la sociedad absorbente o a la nueva sociedad resultante de la fusión equivalen a referencias a las sociedades beneficiarias de la escisión.

En los casos de escisión total o de escisión parcial con pluralidad de sociedades cooperativas beneficiarias, será necesario el consentimiento individual de todos los socios de la sociedad cooperativa que se escinde, siempre que no se les reconozca a todos ellos el derecho a participar en la actividad cooperativizada y en las aportaciones al capital social de todas las sociedades cooperativas beneficiarias.

Artículo 106. *Proyecto de escisión.*

En el proyecto de escisión, además de las menciones enumeradas para el proyecto de fusión, se incluirán:

1.º La designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades cooperativas beneficiarias.

2.º El sistema para determinar la participación de los socios de la sociedad cooperativa escindida en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa beneficiaria.

3.º El sistema para fijar las aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa beneficiaria que corresponden a cada socio de la sociedad cooperativa escindida. Así como, la cuantía de las aportaciones que se reconoce a cada asociado de las sociedades que se escindan, como aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 93.

4.º El sistema para fijar la cuota en las reservas repartibles de la sociedad cooperativa beneficiaria que corresponden a cada socio de la sociedad cooperativa escindida.

En el caso de segregación, lo dispuesto en los números 2.º a 4.º anteriores, en lugar de al socio de la sociedad cooperativa escindida, se entenderá referido a la sociedad cooperativa segregada.

La parte correspondiente a los Fondos de Reserva Obligatorio, de Educación y Promoción y de cualquiera otros Fondos o Reservas de la sociedad cooperativa escindida que no sea repartible entre los socios pasará a integrarse en los de la o las sociedades cooperativas beneficiarias.

Artículo 107. *Responsabilidad de la sociedad beneficiaria de la escisión.*

En defecto de cumplimiento por una sociedad cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella en virtud de la escisión responderán solidariamente de su cumplimiento las restantes sociedades cooperativas beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas y, si la sociedad cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, seguirá respondiendo por la totalidad de la obligación.

Artículo 108. *Escisión de sociedades cooperativas en otras sociedades.*

1. Las beneficiarias de la escisión de una sociedad cooperativa podrán ser sociedades mercantiles o civiles.

2. A estas escisiones les será de aplicación la normativa reguladora del tipo de sociedad beneficiaria, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de los socios y acreedores de la sociedad cooperativa escindida, se estará a lo dispuesto en los artículos 96 a 98 de la anterior Sección. La liquidación de sus aportaciones al socio que ejercite el derecho de baja tendrá lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que se haga uso de este. Hasta que no se hayan practicado estas liquidaciones no podrá formalizarse la escisión.

3. La parte correspondiente a los Fondos de Reserva Obligatorio, de Educación y Promoción y a cualesquiera otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios de la sociedad cooperativa escindida recibirán el destino establecido para el caso de disolución de las sociedades cooperativas. A estos efectos, en los casos que se refieran a sociedades cooperativas de primer grado, a la escritura pública se acompañará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y un informe de auditor de cuentas que verifique y dictamine si el Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Educación y Promoción y cualquier otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios muestran, en lo que a estas cuentas se refiere, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y si la dotación que en ellos figura se ha realizado de acuerdo con la presente Ley y demás normas jurídicas aplicables. En el mismo informe se reflejará la evolución del capital social durante los diez últimos ejercicios económicos cerrados de la sociedad cooperativa y hasta el balance de escisión, con expresión de las aportaciones obligatorias o voluntarias correspondientes a cada socio existente en el momento de la escisión.

Sección 4.ª Cesión global de activo y pasivo

Artículo 109. *Cesión global de activo y pasivo.*

1. Una sociedad cooperativa inscrita podrá transmitir en bloque todo su patrimonio por sucesión universal, a uno o a varios socios o terceros, a cambio de una contraprestación que no podrá consistir en acciones, participaciones o cuotas de socio del cesionario.

Cuando la cesión global se realice a dos o más cesionarios, cada parte del patrimonio que se ceda habrá de constituir una unidad económica.

2. Las sociedades cooperativas en liquidación podrán ceder globalmente su activo y pasivo siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social a los socios o a los asociados.

3. En los supuestos de cesión global del activo y del pasivo con continuación de la actividad de la sociedad cooperativa, la contraprestación recibida por la sociedad servirá para financiar el ejercicio de dicha actividad, y para dotar el importe de los Fondos de Reserva Obligatorio, de Educación y Promoción y de cualesquiera otros Fondos o Reservas

que no sean repartibles entre los socios en la cuantía existente a la fecha del proyecto de cesión.

4. En los casos de sociedades cooperativas en liquidación o cuando la sociedad cooperativa no continúe con su actividad, en cuyo caso entrará en disolución, la contraprestación que reciba la sociedad cooperativa se adjudicará conforme al orden establecido en el artículo 124.

Artículo 110. *Proyecto de cesión global.*

1. El órgano de administración de la sociedad cooperativa habrá de redactar y suscribir un proyecto de cesión global, que contendrá, al menos, las siguientes menciones:

a) La denominación, clase y el domicilio de la sociedad cooperativa y los datos de identificación del cesionario o cesionarios.

b) La fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en las normas contables aplicables.

c) La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio, la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a cada cesionario.

d) La contraprestación que haya de recibir la sociedad cooperativa.

e) Las posibles consecuencias de la cesión global sobre el empleo.

2. El órgano de administración de la sociedad cooperativa elaborará un informe explicando y justificando detalladamente el proyecto de cesión global.

Artículo 111. *Acuerdo de cesión global.*

1. El acuerdo de cesión global del activo y pasivo será adoptado por la asamblea general de la sociedad cedente, ajustándose estrictamente al proyecto de cesión global, con los requisitos establecidos para la adopción del acuerdo de fusión.

2. El acuerdo de cesión global se publicará en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo, con expresión de la identidad del cesionario o cesionarios. En el anuncio se hará constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores.

Artículo 112. *Derecho de baja.*

El socio disconforme podrá darse de baja voluntaria justificada, siendo el cesionario o cesionarios quienes asumirán la obligación de liquidación y reembolso de sus aportaciones en la forma regulada en esta Ley.

Artículo 113. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La cesión global no podrá ser realizada antes de que transcurra un mes, contado desde la fecha de publicación del último anuncio del acuerdo.

2. Dentro de ese plazo, los acreedores de la sociedad cedente y los acreedores del cesionario o cesionarios podrán oponerse a la cesión, en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para el caso de fusión.

Artículo 114. *Escritura de la cesión global.*

La cesión global se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad cooperativa cedente y por el cesionario o cesionarios. La escritura recogerá el acuerdo de cesión global adoptado por la sociedad cooperativa cedente. Y si la sociedad cooperativa se disuelve, recogerá el proceso de liquidación.

Artículo 115. *Inscripción de la cesión global.*

La eficacia de la cesión global se producirá con la inscripción de la escritura en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. Si la sociedad se extinguiera como consecuencia de la cesión, se cancelarán sus asientos registrales.

Artículo 116. *Responsabilidad solidaria por las obligaciones incumplidas.*

1. De las obligaciones asumidas por un cesionario que resulten incumplidas responderán solidariamente los demás cesionarios, hasta el límite del activo neto atribuido a cada uno de ellos en la cesión; y, según los casos, los socios hasta el límite de lo que hubieran recibido en la adjudicación de la contraprestación percibida por la sociedad cooperativa por la cesión, o la propia sociedad que no se hubiera extinguido, por la totalidad de la obligación.

2. La responsabilidad solidaria de los cesionarios, socios y sociedad cooperativa prescribirá a los cinco años.

CAPÍTULO X

Disolución y liquidación

Artículo 117. *Causas de la disolución.*

La sociedad cooperativa se disolverá:

- a) Por el cumplimiento del término fijado en los estatutos.
- b) Por la conclusión de la empresa que constituye su objeto, o la imposibilidad manifiesta de realizarlo.
- c) La paralización o inactividad de los órganos sociales, o inactividad injustificada de la sociedad cooperativa, en ambos casos durante un período de un año natural.
- d) La reducción del número de socios por debajo del legalmente exigido durante un año natural ininterrumpido.
- e) Reducción del capital social por debajo del mínimo establecido legalmente o estatutariamente si es superior a aquel, durante más de seis meses, ininterrumpido.
- f) Por la apertura de la fase de liquidación cuando la sociedad cooperativa se halle declarada en concurso.
- g) Por acuerdo de la asamblea general adoptado por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.
- h) Cualquier otra causa establecida en la Ley o en los estatutos sociales.

Artículo 118. *Eficacia de la disolución.*

1. Transcurrido el término de duración de la sociedad, esta se disolverá de pleno derecho, a no ser que con anterioridad hubiese sido expresamente prorrogada mediante acuerdo adoptado por la asamblea general por la mayoría prevista en el apartado 2 del artículo 47, e inscrita la prórroga en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. El socio disconforme podrá causar baja, que tendrá la consideración de voluntaria y justificada.

Si en el procedimiento de concurso se produjera la apertura de la fase de liquidación, la sociedad cooperativa quedará automáticamente disuelta.

2. En los demás casos, excepto lo establecido en el apartado g) del artículo anterior, el órgano de administración, a iniciativa propia o a petición de cualquier socio o asociado, deberá, en el término de treinta días, convocar la asamblea general para que adopte el acuerdo de disolución.

Si dicha asamblea no fuera convocada, no se reuniese o reunida, no pudiera adoptarse tal acuerdo o se adoptase un acuerdo contrario a declarar la disolución, los administradores deberán y cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la sociedad cooperativa. En todo caso, tendrán la condición de interesada la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas.

La asamblea general adoptará este acuerdo por mayoría simple de los votos emitidos y se formalizará en escritura pública.

3. El acuerdo de disolución o, la resolución judicial en su caso que así lo establezca, deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo, y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura

4. La sociedad en liquidación podrá ser reactivada siempre que la disolución se haya producido por acuerdo de la asamblea general y haya cesado la causa que la motivó y no se haya comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios o a los asociados. El acuerdo de reactivación deberá ser adoptado por la asamblea general por una mayoría de dos tercios de los votos sociales y no será eficaz hasta que no se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

Artículo 119. *Proceso de liquidación.*

1. Disuelta la sociedad, se abrirá el período de liquidación. La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza y añadirá a su denominación la expresión «en liquidación».

2. Durante el período de liquidación se observarán las normas legales y estatutarias aplicables sobre régimen de las asambleas generales, que serán convocadas por los liquidadores, quienes las presidirán y a las que darán cuenta de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Artículo 120. *Los liquidadores.*

1. Serán de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para el órgano de administración que no se opongan a lo dispuesto en este capítulo.

2. El número de liquidadores se fijará mediante acuerdo de la asamblea general, debiendo ser necesariamente impar. Asimismo, los liquidadores serán elegidos por la asamblea general entre los socios o asociados, mediante votación secreta y por la mayoría de los votos emitidos.

Si los estatutos lo prevén, la asamblea general podrá designar para esta función a personas no socias que, en función de su cualificación profesional, experiencia técnica o empresarial, puedan contribuir al más eficaz cumplimiento de las funciones encomendadas. En ningún caso, los liquidadores no socios podrán superar un tercio del total.

3. Transcurridos tres meses desde la disolución sin que se haya realizado la elección y aceptación de los liquidadores, los administradores deberán solicitar al órgano judicial competente el nombramiento de liquidadores, que podrán ser personas no socias de la sociedad cooperativa.

También está legitimado para formular esa solicitud cualquier interesado en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 118.

4. El nombramiento de los liquidadores durará hasta la extinción de la sociedad cooperativa. No obstante, los liquidadores podrán ser separados por acuerdo de la asamblea general aun cuando no conste en el orden del día, salvo que aquellos hubiesen sido designados por el procedimiento establecido en el apartado anterior, en cuyo caso solo podrá ser decidida por el órgano judicial competente, a solicitud fundada de socios que representen el 20% del total de los votos sociales.

5. El nombramiento de los liquidadores no surtirá efectos jurídicos frente a terceros hasta que su aceptación no quede inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

6. La asamblea general determinará la posible retribución de los liquidadores. En todo caso serán compensados por los gastos que se les originen.

7. Transcurrido dos años desde la apertura de la liquidación sin que se haya sometido a la aprobación de la asamblea general el balance final de la liquidación, cualquier socio, o persona con interés legítimo podrá solicitar del órgano judicial competente la separación de los liquidadores. Este, previa audiencia de estos, podrá acordar la separación si no existiere causa que justifique la dilación y nombrará liquidadores a la persona o personas que tenga por conveniente, fijando su régimen de actuación.

Artículo 121. *Intervención de la liquidación.*

1. Los socios y asociados que representen el 20% de los votos sociales podrán solicitar del órgano judicial competente la designación de un interventor de la liquidación.

2. Nombrado por el órgano judicial un interventor a petición de un grupo de socios o asociados, podrá nombrar otro u otros a solicitud de socios o asociados, distintos de los anteriores, que representen el 20% de los votos sociales.

También podrá nombrar, en su caso, un interventor el sindicato de obligacionistas.

3. Cuando el patrimonio que haya de ser objeto de liquidación sea cuantioso, exista un número elevado de socios, inversores u obligacionistas afectados, o la importancia de la liquidación por cualquier otra causa lo justifique, podrá la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, de oficio o a instancia de parte interesada, designar uno o varios Interventores de la liquidación.

4. Los interventores velarán por el cumplimiento de las leyes y de los estatutos sociales y fiscalizarán las operaciones de liquidación, siendo nulos los actos de los liquidadores efectuados sin la participación de todos los interventores cuando hayan sido nombrados.

Si fueran varios los nombrados, la intervención se ejercerá de forma separada.

Artículo 122. *Transmisión de funciones.*

1. Disuelta la sociedad y hasta el nombramiento de los liquidadores, el órgano de administración continuará en las funciones representativas y gestoras de la sociedad, a los solos efectos de evitar perjuicios derivados de la inactividad social, y será el responsable de la conservación de los bienes sociales.

2. Designados los liquidadores, el órgano de administración suscribirá con aquellos el inventario y balance de la sociedad, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

Quienes forman el órgano de administración y los que fueron titulares de la dirección general o apoderados de la sociedad, si fueren requeridos para ello, deberán proporcionar la información y antecedentes que reclamen los liquidadores para facilitar la práctica de las operaciones de liquidación.

Artículo 123. *Funciones de los liquidadores.*

1. Si fueran varios liquidadores se entenderán investidos de competencias, tanto de gestión como de representación, solidarias, salvo acuerdo en contrario de la asamblea general.

2. Los liquidadores estarán facultados para realizar cuantas operaciones sean necesarias para la liquidación. Para el cumplimiento de las funciones que se les encomiendan ostentarán la representación de la sociedad cooperativa en juicio y fuera de él, obligando a la sociedad frente a terceros en los mismos términos que los establecidos para el órgano de administración de la sociedad cooperativa, pudiendo conferir apoderamientos.

En particular, incumbe a los liquidadores:

a) Suscribir el inventario y balance inicial aludido en el artículo anterior.

b) Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.

c) Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad cooperativa.

d) Enajenar los bienes sociales, incluso mediante venta a plazo, o aportación o cambio de valores negociables. Para la venta de inmuebles se acudirá necesariamente a la pública subasta de inmuebles, salvo que la asamblea general establezca expresamente otro sistema válido. Para la enajenación del establecimiento o de partes de él susceptibles de explotación independiente bastará el acuerdo de la asamblea general.

e) Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra los terceros o contra los socios o asociados.

f) Concertar transacciones, compromisos y arbitrajes cuando así convenga a los intereses sociales.

g) Pagar a los acreedores, asociados y socios y transferir a quien corresponda el Fondo de Educación y Promoción y el sobrante del haber líquido de la sociedad cooperativa, ateniéndose a las normas que se establecen en el siguiente artículo.

Artículo 124. *Adjudicación del haber social.*

1. En la adjudicación del haber social se comenzará por separar suficientes elementos del activo para cubrir el importe total del Fondo de Educación y Promoción que no estuviera materializado.

2. Los liquidadores no podrán adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

3. El resto del haber social se adjudicará por el siguiente orden:

a) Se reintegrará a los asociados el importe de sus aportaciones al capital social, actualizadas en su caso.

b) Se reintegrará a los socios el importe de las aportaciones que tuvieran al capital social, actualizadas en su caso, comenzando por las aportaciones voluntarias y después las aportaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la asamblea general, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en estatutos o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de los socios con la sociedad cooperativa durante los últimos cinco años o, para las sociedades cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

De haberse optado por el carácter parcialmente repartible del Fondo de Reserva Obligatorio, el porcentaje disponible del fondo, una vez hechas las operaciones de las letras a) y b), se reparte entre los socios de acuerdo con lo establecido en el artículo 83.

d) El activo sobrante, si lo hubiere, así como el remanente existente del Fondo de Educación y Promoción, se adjudicará conforme al procedimiento siguiente:

i) Se depositará en la Unión correspondiente a la clase de sociedad cooperativa de que se trate el listado de socios y el haber líquido resultante, constituyéndose con el mismo un fondo indisponible por la Unión por el plazo de un año, durante el cual los socios de la sociedad cooperativa disuelta tendrán la posibilidad de transferir como cuota de ingreso o aportación al capital social la parte que le corresponda de dicho fondo, en función de su actividad cooperativizada en el año anterior a la disolución, a otra sociedad cooperativa cuyo ámbito territorial sea coincidente.

ii) Si no existiere Unión correspondiente a la clase de actividad, el mencionado haber líquido se depositará en la Caja de Depósitos de la Comunidad Autónoma de Extremadura a favor del Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura en las mismas condiciones que las citadas en el párrafo anterior.

Los socios que no hiciesen uso del ofrecimiento hecho al respecto por la Unión correspondiente o, en su caso, por el Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura, perderán la parte que les corresponda, debiéndose destinar esta al fomento del cooperativismo, por el que velará, en cualquier caso, el citado Consejo Superior.

4. El Fondo de Educación y Promoción quedará solo sometido a liquidación para pagar las deudas contraídas para la realización de sus fines específicos.

5. En caso de disolución de una sociedad cooperativa de segundo grado, el haber líquido resultante al que se refiere la letra d) del apartado 3, se distribuirá entre las sociedades cooperativas socias en proporción al retorno recibido en los últimos cinco años, y se destinará siempre a los respectivos fondos de reserva obligatorios. En caso de que existan entidades no cooperativas que integren la sociedad cooperativa de segundo grado, la parte en el mencionado haber líquido que les correspondería ha de destinarse a las entidades a que se refiere la mencionada letra d).

6. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 65.1.b) los titulares que hayan causado baja o hayan sido expulsados y solicitado el reembolso

participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Educación y Promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 125. *Balance final de la liquidación.*

1. Finalizadas las operaciones de extinción del pasivo social, los liquidadores formularán el balance final y elaborarán el proyecto de distribución del activo, conforme a las reglas del artículo anterior.

2. El balance final y el proyecto de distribución serán censurados, en su caso, por los auditores e interventores de la liquidación, y se someterá para su aprobación a la asamblea general. Los mencionados acuerdos se publicarán en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo.

3. Los acuerdos a que se refiere el número anterior podrán ser impugnados por el socio o asociado que se sienta agraviado. También podrán ser impugnados, por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos, consignados o asegurados si no estuvieran vencidos. La Unión a que estuviera asociada la sociedad cooperativa o, en su defecto, la Consejería con competencia en materia de sociedades cooperativas, podrán impugnar los acuerdos de la asamblea general por disconformidad en la cuantía o destino del haber líquido conforme a lo establecido en el artículo 124.

La impugnación se tramitará conforme a las normas del artículo 48.

4. Si fuese imposible la celebración de la asamblea general, los liquidadores publicarán el balance final y el proyecto de distribución del activo, una vez censurados en su caso, en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo.

Transcurridos seis meses desde dichas publicaciones sin que sean impugnados por las personas y por el procedimiento a que se refiere el número 3 de este artículo, se entenderán aprobados definitivamente.

5. Transcurrido el término de un año desde la adopción de los acuerdos de la asamblea general o de seis meses en el caso del número 4 de este artículo, sin que se hayan formulado reclamaciones, o firmes las sentencias que las hubiesen resuelto, se procederá a la correspondiente distribución del activo de la sociedad.

Las cantidades no reclamadas o transferidas en el término de los noventa días siguientes a la fecha en que se inicie el pago se consignarán en depósito en la Caja de Depósitos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a disposición de sus legítimos dueños.

Artículo 126. *Extinción.*

1. Finalizada la liquidación, los liquidadores, en escritura pública que incorporará la aprobación del balance final de liquidación y las operaciones de esta, deberán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura la cancelación de los asientos referentes a la sociedad y depositar en dicha dependencia los libros y documentos relativos a la sociedad cooperativa, que se conservarán durante un período de seis años.

En los casos de extinción de sociedades cooperativas de primer grado, a la escritura pública se acompañará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y un informe de auditor de cuentas que verifique y dictamine si el Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Educación y Promoción y cualquier otros Fondos o Reservas que no sean repartibles entre los socios muestran, en lo que a estas cuentas se refiere, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y si la dotación que en ellos figura se ha realizado de acuerdo con la presente Ley y demás normas jurídicas aplicables. En el mismo informe se reflejará la evolución del capital social durante los diez últimos ejercicios económicos cerrados de la sociedad cooperativa y hasta el balance de liquidación, con expresión de las aportaciones obligatorias o voluntarias correspondientes a cada socio existente en el momento de la liquidación.

2. Cuando finalizadas por los liquidadores las operaciones de extinción del pasivo social y elaborado el balance final de la liquidación no haya activo que distribuir, la escritura pública

de extinción podrá otorgarse una vez que sea censurado, aprobado y publicado el balance final.

Artículo 127. *Concurso de la sociedad cooperativa.*

En el supuesto de concurrir alguna situación concursal, se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia, debiendo inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura las resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la sociedad.

Artículo 128. *Disolución y liquidación simultánea.*

Sin perjuicio de lo previsto en los artículos anteriores, los acuerdos de disolución y de aprobación del balance final de liquidación y proyecto de distribución del haber social podrán ser adoptados en una misma asamblea general, siempre que no existan acreedores sociales o que el importe de su deuda haya sido debidamente consignado o asegurado el pago de los créditos no vencidos. Para realizar ambos actos en una misma asamblea general se han de observar las siguientes formalidades:

a) Presentación por parte del órgano de administración de la propuesta de disolución, así como del proyecto de distribución del haber social y del balance final de liquidación en el que no ha de figurar ningún pasivo con no socios o no asociados, salvo que su importe sea debidamente consignado, o asegurado en el caso de créditos no vencidos.

b) Celebración de la asamblea general en la que se acuerde la disolución y se apruebe el proyecto de distribución y el balance final de liquidación. Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución de la sociedad quedarán convertidos en liquidadores. La convocatoria de esta asamblea será publicada en el Diario Oficial de Extremadura y en la web corporativa o, cuando no exista, en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social y de los centros de trabajo.

c) Publicación, en los términos recogidos en el apartado anterior, del acuerdo de disolución, del balance de liquidación, así como del proyecto de distribución del activo.

d) Adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 124.

e) Solicitud por parte de los liquidadores en el plazo de un mes desde la celebración de la asamblea general, de la cancelación de los asientos referentes a la sociedad liquidada en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, presentando al efecto escritura pública donde constarán el balance final de liquidación y las operaciones de esta. En los casos de sociedades cooperativas de primer grado se acompañará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y el informe de auditor de cuentas al que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 126.

De igual modo, junto con la solicitud de cancelación se depositarán los libros y documentos relativos al tráfico de la sociedad cooperativa, que se conservarán durante un período de seis años.

Artículo 129. *Activo y pasivo sobrevenidos.*

1. Cancelados los asientos relativos a la sociedad cooperativa, si aparecieran bienes sociales, los liquidadores deberán adjudicar dicho haber social conforme a lo establecido en el artículo 124, previa conversión de los bienes en dinero cuando fuere necesario.

2. Transcurridos seis meses desde que los liquidadores fueren requeridos para dar cumplimiento a lo establecido en el apartado anterior, sin que hubieren procedido a la adjudicación, o en caso de defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar del órgano judicial competente el nombramiento de persona que los sustituya en el cumplimiento de sus funciones.

3. Los antiguos socios responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación.

La responsabilidad de los socios se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los liquidadores.

4. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos

liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de esta.

En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el órgano judicial competente.

CAPÍTULO XI

Colaboración económica e integración empresarial

Sección 1.ª De la sociedad cooperativa de segundo grado

Artículo 130. Objeto.

1. La sociedad cooperativa de segundo grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y del grupo resultante en el sentido y con la extensión o alcance que establezcan los estatutos sociales.

Los estatutos deberán incluir la enumeración de las facultades esenciales que, por ser precisas para el desarrollo de aquel objeto, quedan transferidas a los órganos de dicha sociedad cooperativa; tales facultades tendrán la misma permanencia que la actividad cooperativizada y el propio objeto social y su ejercicio no podrá ser revisado ante los órganos de las sociedades integradas, sin perjuicio de la tutela judicial que, en su caso, proceda.

Cuando la sociedad cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de este. Las instrucciones deben dictarse en interés del grupo. Cuando las instrucciones perjudiquen a una de las sociedades cooperativas agrupadas en beneficio del grupo, deberán existir compensaciones adecuadas del perjuicio. La baja del grupo por una sociedad cooperativa ante una instrucción perjudicial no compensada tendrá la consideración de justificada.

2. Los estatutos regularán, además, las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades socias serán meramente indicativas, y no vinculantes, para la sociedad cooperativa de segundo grado. En caso de duda al respecto se presumen transferidas a esta sociedad cooperativa todas las facultades directamente relacionadas con su actividad cooperativizada y su objeto social, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de la misma frente a las decisiones de cada una de las entidades agrupadas.

Artículo 131. Socios.

1. Podrán ser socios de estas sociedades, además de las sociedades cooperativas y los socios de trabajo, cualquier persona jurídica, de naturaleza pública o privada, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos sociales no lo prohíban. En ningún caso el conjunto de estas últimas entidades podrá ostentar más de la mitad del total de los votos existentes en la sociedad cooperativa de segundo grado; los estatutos podrán establecer un límite inferior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, tales sociedades cooperativas podrán admitir asociados con arreglo a la normativa del artículo 38 de esta Ley.

2. La admisión de cualquier socio persona jurídica requerirá acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de al menos dos tercios de los votos, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos, que también podrá regular un período de vinculación provisional o a prueba de hasta dos años.

3. El socio persona jurídica que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos un año. Trascurrido el periodo de preaviso y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la sociedad cooperativa de segundo grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el consejo rector de esta. Asimismo, salvo previsión estatutaria en contra, la entidad separada deberá continuar desarrollando, durante un plazo no inferior a dos años, aquellos compromisos adquiridos que hubiera asumido con anterioridad a la fecha de la baja.

Artículo 132. Régimen económico.

Las aportaciones obligatorias al capital social de una sociedad cooperativa de segundo grado se realizarán en función de la actividad cooperativizada comprometida con aquella por cada socio.

Artículo 133. Órganos sociales.

1. La asamblea general estará formada por un representante de cada uno de los socios personas jurídicas y, en su caso, por un representante de los socios de trabajo. El representante no podrá ser miembro del consejo rector de la sociedad cooperativa de segundo grado. El derecho de voto del representante de las personas jurídicas será proporcional a la participación de las mismas en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa de segundo grado. El derecho de voto del representante de los socios de trabajo será proporcional a la participación de los mismos en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa de segundo grado. El número de votos de una persona jurídica que no sea sociedad cooperativa no podrá ser superior a un tercio de los votos sociales, salvo que hubiese menos de cuatro socios.

Las personas jurídicas socias comunicarán a la sociedad cooperativa de segundo grado la identidad de su representante, designado conforme a su específico régimen jurídico. La masa de socios de trabajo comunicará a la sociedad cooperativa de segundo grado la identidad de su representante, designado entre ellos por el mayor número de votos.

2. El órgano de administración y representación de la sociedad cooperativa de segundo grado será el consejo rector. Los consejeros serán elegidos de entre los candidatos presentados por los respectivos socios de la sociedad cooperativa de segundo grado. Solo podrán ser candidatos los socios de las personas jurídicas integradas en la sociedad cooperativa de segundo grado o los socios de trabajo de esta última. A los liquidadores se les aplicará el régimen anterior, si bien también podrán ser elegidos liquidadores los asociados.

Los estatutos podrán contemplar la existencia de consejeros no socios, en un número no superior a un tercio del total de consejeros previsto estatutariamente. Estos consejeros serán nombrados, en su caso, entre personas que reúnan los requisitos de cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuadas en relación con las funciones del consejo y con el objeto social y la actividad cooperativizada, que permitan asegurar la imparcialidad y objetividad de criterio en el desarrollo del cargo. Este tipo de consejeros no podrán ocupar en ningún caso la presidencia o, en su caso, la vicepresidencia.

El elegido, una vez aceptado su nombramiento, actuará como si lo hubiera sido en su propio nombre y ostentará el cargo durante todo el período. No obstante, cesará en su cargo si deja de reunir los requisitos exigidos para ser candidato. No será causa de cese la retirada de la confianza por quien le propuso como candidato.

Los estatutos regularán el proceso electoral, debiendo admitir la posibilidad de que se presenten candidaturas cerradas. En ningún supuesto el mandato de los consejeros será superior a cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Artículo 134. Régimen jurídico.

En lo no previsto en los artículos anteriores de esta sección, se estará a lo establecido en la presente Ley sobre sociedades cooperativas de primer grado y, en su caso, además a lo establecido para la clase de sociedad cooperativa a la que pertenezcan la mayoría de las sociedades cooperativas socias de la de segundo grado.

Sección 2.^a Grupo cooperativo**Artículo 135. Grupo cooperativo.**

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta Ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las sociedades cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades y el control por la mencionada entidad.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían incluirse:

- a) El establecimiento en las sociedades cooperativas de base de normas estatutarias y reglamentarias comunes.
- b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.
- c) Compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

Las instrucciones deben dictarse en interés del grupo. Cuando las instrucciones perjudiquen a una de las sociedades cooperativas agrupadas en beneficio del grupo, deberán existir compensaciones adecuadas del perjuicio. La baja del grupo por una sociedad cooperativa ante una instrucción perjudicial no compensada tendrá la consideración de justificada.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

4. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos sociales de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa o de otro tipo, o mediante otro documento contractual que necesariamente deberá incluir la duración del mismo, caso de ser limitada, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa y las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

5. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, cuando la entidad de base sea inscribible en dicho Registro.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo, no alcanzará al mismo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

Sección 3.ª Otras formas de colaboración económica e integración empresarial

Artículo 136. Relaciones societarias y consorciales.

Las sociedades cooperativas, ya sean de primer grado o de segundo, podrán contraer vínculos societarios o formar consorcios con otras personas físicas o jurídicas, a fin de facilitar o garantizar las actividades empresariales que desarrollen para la realización de su actividad cooperativizada o la consecución de su objeto social.

Asimismo, las sociedades cooperativas podrán adquirir la condición de asociado en otra sociedad cooperativa.

Artículo 137. Acuerdos intercooperativos.

1. Las sociedades cooperativas podrán suscribir con otras, acuerdos intercooperativos en orden al desarrollo de su actividad cooperativizada y al cumplimiento de sus objetos sociales.

En virtud de los mismos, la sociedad cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra sociedad cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

2. Los resultados de estas operaciones tendrán la consideración de resultados cooperativos.

TÍTULO II

Clases de sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Normas comunes

Artículo 138. *Libertad de objeto.*

Las sociedades cooperativas podrán dedicarse a cualquier actividad económica lícita, siempre que los derechos de los socios, su organización y funcionamiento y su régimen económico se ajusten a los principios configuradores de la actividad cooperativizada y de la participación de los socios en la gestión social.

Artículo 139. *Régimen jurídico.*

1. Las sociedades cooperativas se registrarán en primer término por las disposiciones especiales aplicables a la clase respectiva, según la presente Ley, y en segundo lugar por las normas de carácter general de la misma. Si una sociedad cooperativa no se ajustase directamente a ninguna de las clases específicamente contempladas, se registrará, en lo que resulte necesario, por las disposiciones de la clase con la que guarde mayor analogía.

2. En todo caso, las sociedades cooperativas quedarán sujetas a la legislación específica aplicable en función de la actividad empresarial que desarrollen.

Artículo 140. *Clasificación.*

Las sociedades cooperativas de primer grado se clasifican en:

- a) Sociedades cooperativas agroalimentarias.
- b) Sociedades cooperativas de servicios empresariales.
- c) Sociedades cooperativas de transportistas.
- d) Sociedades cooperativas de profesionales.
- e) Sociedades cooperativas de trabajo asociado.
- f) Sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
- g) Sociedades cooperativas de consumidores y usuarios.
- h) Sociedades cooperativas de viviendas.
- i) Sociedades cooperativas sanitarias.
- j) Sociedades cooperativas de enseñanza.
- k) Sociedades cooperativas de iniciativa social e integración social.
- l) Sociedades cooperativas de seguros.
- m) Sociedades cooperativas de impulso empresarial.
- n) Sociedades cooperativas integrales.
- ñ) Sociedades cooperativas juveniles.
- o) Sociedades cooperativas mixtas.

CAPÍTULO II

Sociedades cooperativas agroalimentarias

Artículo 141. *Socios, actividad cooperativizada y objeto social.*

1. Son sociedades cooperativas agroalimentarias las que integran a socios titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, de acuicultura o mixtas y cuya actividad cooperativizada consiste en la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios o de la propia sociedad cooperativa.

2. Las explotaciones agrarias de los socios, para cuyo mejoramiento la sociedad cooperativa agroalimentaria presta sus servicios y suministros, deberán estar principalmente dentro del ámbito territorial de la sociedad cooperativa establecido estatutariamente.

3. El número mínimo de socios de las sociedades cooperativas agroalimentarias se eleva a cinco, salvo que dicha sociedad cooperativa esté integrada por una sociedad cooperativa de segundo grado.

4. La unidad económica en que consiste la explotación agraria de titularidad compartida, prevista en la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, podrá ser socia de la sociedad cooperativa agroalimentaria. En el caso de que solo sea socio un cónyuge o uno de los miembros de la pareja, y este causara baja obligatoria, le sucede en la condición de socio el otro cónyuge o el otro miembro de la pareja de hecho que comunique a la sociedad cooperativa su voluntad en este sentido en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha de la baja obligatoria de su antecesor.

5. Los estatutos podrán exigir el compromiso de permanencia del socio en la sociedad cooperativa por el que no se dará de baja voluntariamente hasta el final del ejercicio económico o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no será superior a diez años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo previeren, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, en una duración nunca superior a diez años. Este nuevo compromiso de permanencia se aplicará automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

Lo previsto anteriormente, se complementará con la regulación general del compromiso de permanencia previsto en esta Ley.

6. Los estatutos sociales podrán exigir, al establecer los términos en que los socios están obligados a participar en la actividad cooperativizada, un compromiso de exclusividad para con todas o parte de las actividades que desarrolle la sociedad cooperativa.

Cuando por acuerdo de la asamblea general se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todos los socios o a aquellos que determine la asamblea general.

7. Para el desarrollo de la actividad cooperativizada y del objeto social las sociedades cooperativas agroalimentarias podrán realizar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la sociedad cooperativa o para las explotaciones de sus socios, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario, alimentario y rural.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir, elaborar, fabricar, adquirir y comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la sociedad cooperativa, de sus socios así como de los socios y de las sociedades cooperativas que, en su caso, estén integradas en una de segundo grado de la que sea socio esa sociedad, en su estado natural o previamente transformados.

c) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura, la ganadería o los bosques, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

d) Promover y gestionar créditos y seguros agrarios, mediante el fomento del crédito cooperativo y de otras entidades especializadas.

e) Prestación de servicios por la sociedad cooperativa y con su propio personal que consistan en la realización de labores agrarias u otras análogas en las explotaciones de sus socios.

f) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social y territorial, fomentando aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural, en particular, servicios y aprovechamientos forestales, servicios turísticos y artesanales relacionados con la actividad de la sociedad cooperativa, asesoramiento técnico de las explotaciones de la producción, comercio y transformación agroalimentaria, y la conservación, recuperación y aprovechamiento del patrimonio y de los recursos naturales y energéticos del medio rural.

g) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la sociedad cooperativa, de las

explotaciones de los socios, o en su caso, de la sociedad cooperativa de segundo grado a la que pertenezca.

8. La adopción del acuerdo en virtud del cual se decida la participación de una sociedad cooperativa agroalimentaria en cualquier otra sociedad, cooperativa o no, cuyo objeto consista en la comercialización de la producción de la primera, corresponderá a su asamblea general.

9. Las sociedades cooperativas agroalimentarias además de cualquier tipo de sección podrán constituir una sección de utilización en común de maquinaria agrícola debiendo regular estatutariamente las siguientes peculiaridades:

a) La obligación por parte de los socios de permanecer como tales en la sección de la sociedad cooperativa durante un plazo expreso, nunca inferior al período de amortización de la maquinaria de la sección de la sociedad cooperativa, ni superior en ningún supuesto a los plazos previstos en el apartado 5 de este artículo.

b) La obligación del socio que cause baja de desembolsar la parte correspondiente a los compromisos adquiridos respecto a la maquinaria hasta ese momento.

c) Los criterios de aplicación de la aportación obligatoria de cada socio al capital social, tanto en el momento de su admisión en la sección, como en la compra posterior de maquinaria, en función de la participación comprometida.

d) La obligación de llevar en orden y al día un libro registro de máquinas y equipos con los que prestar los servicios cooperativizados.

10. En las sociedades cooperativas agroalimentarias de primer grado con voto plural proporcional a la actividad cooperativizada, ningún socio común podrá superar el 20% de los votos totales de la sociedad cooperativa.

Artículo 142. *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar las actividades de conservación, tipificación, transformación, transporte, distribución y comercialización, incluso directamente al consumidor, de productos agroalimentarios que no procedan de las explotaciones de la sociedad cooperativa o de sus socios, en los siguientes casos:

a) En todo caso, en cada ejercicio económico, hasta un 5% sobre el total anual facturado por la sociedad cooperativa.

b) Si lo prevén los estatutos, el porcentaje máximo, en cada ejercicio económico, podrá alcanzar hasta el 50%, sobre las bases obtenidas conforme a lo establecido en el apartado anterior. La superación de este porcentaje tendrá la consideración de falta grave y podrá ser causa de descalificación como sociedad cooperativa.

c) Cuando haya obtenido la autorización prevista en el artículo 4 de esta Ley.

2. Las sociedades cooperativas agroalimentarias con actividad suministradora, única o diferenciada, dirigida a sus explotaciones o a las de sus miembros, podrán ceder a terceros no socios productos o servicios dentro de los límites y en los supuestos equivalentes a los apartados a), b) y c) del número anterior.

3. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se aplicarán los límites a las operaciones con terceros que se establezcan en la legislación sobre combustibles y carburantes petrolíferos y en aquellas normas sectoriales que regulen otros límites.

4. Las operaciones que la sociedad cooperativa realice con terceros deberán estar reflejadas en su contabilidad de forma separada y de manera clara e inequívoca.

CAPÍTULO III

Sociedades cooperativas de servicios empresariales

Artículo 143. *Sociedades cooperativas de servicios empresariales.*

1. Son sociedades cooperativas de servicios empresariales las que integran a socios titulares de empresas cuya actividad cooperativizada consiste en la prestación de

suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones o de las actividades económicas de sus socios.

2. Las sociedades cooperativas de servicios empresariales, si lo prevén sus estatutos, podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, hasta un 10% del volumen total de actividad cooperativizada realizada con sus socios.

Cuando la sociedad cooperativa realice las referidas actividades o servicios cooperativizados con terceros no socios, deberán ser reflejados en su contabilidad de forma separada y de manera clara e inequívoca.

3. Los estatutos determinarán el nivel de colaboración exigible a los socios y el alcance e intensidad de las facultades coordinadoras reconocidas en favor de la sociedad cooperativa; asimismo establecerán si esta puede participar financieramente en las empresas de los socios.

4. Las empresas de los socios que reciban los servicios y suministros de la sociedad cooperativa deberán estar situadas principalmente dentro del ámbito territorial de la sociedad establecido estatutariamente.

5. La sociedad cooperativa de servicios empresariales puede tener como finalidad la constitución de un grupo de sociedades. Los estatutos de la sociedad cooperativa recogerán la actividad cooperativizada en que se concreten los compromisos generales asumidos por el grupo. Las instrucciones deben dictarse en interés del grupo. Cuando las instrucciones perjudiquen a una de las sociedades cooperativas agrupadas en beneficio del grupo, deberán existir compensaciones adecuadas del perjuicio. La baja del grupo por una sociedad cooperativa ante una instrucción perjudicial no compensada tendrá la consideración de justificada.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros contratantes los socios no alcanzará a la sociedad cooperativa, que responderá exclusivamente por sus actuaciones.

CAPÍTULO IV

Sociedades cooperativas de transportistas

Artículo 144. *Sociedades cooperativas de transportistas.*

1. Son sociedades cooperativas de transportistas las que integran a socios titulares de empresas del transporte o profesionales que pueden ejercer en cualquier ámbito, incluso el local, la actividad de transportistas de personas o cosas o mixto, y cuya actividad cooperativizada consiste en realizar prestaciones de servicios y suministros y operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios.

2. El número mínimo de socios de las sociedades cooperativas de transportistas, se elevará a cinco.

3. A las sociedades cooperativas de transportistas le será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las sociedades cooperativas de servicios empresariales.

CAPÍTULO V

Sociedades cooperativas de profesionales

Artículo 145. *Sociedades cooperativas de profesionales.*

1. Son sociedades cooperativas de profesionales las que integran a socios que tienen la condición de profesionales que ejerzan su actividad por cuenta propia, y cuya actividad cooperativizada consiste en la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales de sus socios.

2. La formación de una sociedad cooperativa de profesionales no afectará al régimen de ejecución y de responsabilidad de los proyectos o tareas correspondientes, que se desarrollará de acuerdo con las normas aplicables a la profesión respectiva.

Será de aplicación a esta clase de sociedad cooperativa lo previsto en los apartados 2, 3, 4 y 6 del artículo 143.

CAPÍTULO VI

Sociedades cooperativas de trabajo asociado

Artículo 146. *Objeto y disposiciones generales.*

1. Son sociedades cooperativas de trabajo asociado las que integran principalmente a personas físicas para desarrollar la actividad cooperativizada de prestación de su trabajo y pretenden proporcionar a los socios puestos de trabajo para producir en común bienes y servicios para terceros.

La relación del socio trabajador con la sociedad cooperativa es una relación societaria.

2. Podrán ser socios trabajadores quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Los extranjeros podrán ser socios trabajadores de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica sobre prestación de su trabajo en España.

3. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la sociedad cooperativa, sin que posea frente a la sociedad cooperativa otros derechos que los propios de la condición de socio que ostentase.

4. Los socios trabajadores tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la sociedad cooperativa denominados anticipos societarios que no tienen la consideración de salario, según su participación en la actividad cooperativizada. La cuantía de los anticipos societarios que perciban los socios trabajadores no será inferior al salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

5. La salud laboral y la prevención de riesgos laborales de las sociedades cooperativas se rige por la normativa básica estatal en esta materia y sus normas de desarrollo.

6. Los socios trabajadores menores de dieciocho años no podrán realizar trabajos nocturnos ni los que la legislación laboral declare, para las personas asalariadas menores de dieciocho años, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos tanto para su salud como para su formación profesional o humana.

7. A efectos de la Seguridad Social, los socios trabajadores están asimilados personas trabajadoras por cuenta ajena o a personas trabajadoras autónomas. Los estatutos sociales optarán por uno u otro régimen.

Las sociedades cooperativas de trabajo asociado que, de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre Seguridad Social, hubieran optado en sus estatutos por asimilar a sus socios trabajadores a trabajadores autónomos del régimen especial correspondiente, asumirán, en el caso de que así se hubiera establecido en sus estatutos, la obligación del pago de las cuotas y obligaciones de los socios trabajadores durante su período activo en las sociedades cooperativas, sin perjuicio del sometimiento a la normativa rectora del régimen correspondiente de la Seguridad Social. Las cuantías abonadas no formarán parte del anticipo y tendrán la consideración de partida deducible para la determinación del resultado del ejercicio económico definido en el artículo 80 de la Ley.

8. De conformidad con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, cuando una sociedad cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y una nueva empresa se hiciese cargo de esta, los socios trabajadores que vinieran desarrollando su actividad en la misma tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido, de acuerdo con la normativa vigente, como si hubieran prestado su trabajo en la sociedad cooperativa en la condición de personas trabajadoras por cuenta ajena.

Las personas trabajadoras que se hallaran en la situación del párrafo anterior tendrán, durante un plazo de cinco años, derecho preferente de reingreso en su sociedad cooperativa de origen si en esta se crearan nuevos puestos de trabajo de contenido similar al que ocupaban.

Artículo 147. *Personas trabajadoras de la sociedad cooperativa.*

1. El número de horas/año realizadas por personas trabajadoras asalariadas con contratos por tiempo indefinido no podrá exceder del 40% del total de horas/año realizadas por los socios trabajadores. En todo caso, todas las sociedades cooperativas de trabajo

asociado podrán contar con personas trabajadoras asalariadas con contratos por tiempo indefinido, sin que la suma anual de las horas de trabajo de sus jornadas laborales pueda superar la de una persona trabajadora a jornada completa.

No se tendrá en cuenta para el cómputo del mencionado límite:

a) Las personas trabajadoras integradas en la sociedad cooperativa en virtud de subrogación legal o convencional.

b) Las personas trabajadoras que hayan rechazado la propuesta de integración como socios, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

– Que la sociedad cooperativa haya realizado por escrito una oferta clara y ajustada a sus estatutos para admitir como socios a las personas trabajadoras.

– Que la sociedad cooperativa acredite fehacientemente la recepción por las personas trabajadoras de la citada propuesta.

– Que las personas trabajadoras rechacen de forma expresa la propuesta para adquirir la condición de socios. Se entenderá rechazada, cuando estos así lo manifiesten por escrito, o transcurran dos meses desde la notificación de la oferta sin pronunciamiento expreso.

2. La autorización para la superación de los límites a la realización de estas operaciones con terceros no socios, se entenderá concedida si en el plazo de quince días desde la presentación de la solicitud no resuelve expresamente el órgano competente.

3. Los estatutos podrán fijar el procedimiento por el que las personas trabajadoras pueden acceder a la condición de socios. La persona trabajadora con contrato de trabajo por tiempo indefinido y más de tres años de antigüedad en la sociedad cooperativa deberá ser admitido como socio trabajador, sin período de prueba, si reúne los demás requisitos y así lo solicita en el plazo de seis meses siguientes, desde que pudo ejercitar tal derecho.

Las personas asalariadas que no tengan opción a ser socios, o mientras no puedan ejercerla, participarán en los resultados de la sociedad cooperativa, cuando estos fueran positivos, en la proporción que han de definir los estatutos, que en ningún caso será inferior al 25% del retorno cooperativo reconocido a los socios de igual o equivalente clasificación profesional. Esta participación tendrá carácter salarial y sustituirá al complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

4. Las sociedades cooperativas de trabajo asociado que estén integradas por más de veinte socios trabajadores y cuya actividad principal consista en la realización, mediante subcontratación mercantil, de obras, prestación de suministros o servicios, de toda o parte de su propia actividad o de toda o parte de la propia actividad de la empresa o grupos empresariales contratistas, deberán contar con un número de personas trabajadoras asalariadas no inferior al 25% de los socios trabajadores.

Tal obligación se aplicará igualmente cuando dichas sociedades cooperativas realicen una actividad económica de mercado para un cliente con una dependencia de un 75% o más de la facturación anual de la sociedad cooperativa.

Artículo 148. Período de prueba.

1. Los estatutos podrán establecer un período de prueba como requisito para la admisión como socio.

2. El período de prueba no excederá de seis meses. No obstante, para ocupar los puestos de trabajo concretamente fijados por la asamblea general, cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales, el período de prueba podrá ser de hasta dieciocho meses; el número de los referidos puestos de trabajo no podrá exceder de un 20% del total de los de la sociedad cooperativa.

3. No podrán volver a ser admitidos en la misma sociedad cooperativa de trabajo asociado como socios trabajadores en situación de prueba quienes ya lo fueron en los anteriores veinticinco meses, a contar desde la fecha en que, a instancia de cualquiera de las partes, se resolvió la relación.

4. Los socios trabajadores, durante el período en que se encuentren en situación de prueba, tendrán los derechos y obligaciones derivados de su condición de socios, excepto los siguientes:

a) Podrá resolverse la relación por la libre decisión unilateral de la sociedad cooperativa, mediante acuerdo del órgano de administración, o del socio trabajador en situación de prueba.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

d) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produjesen en la sociedad cooperativa durante el período de prueba.

Artículo 149. Régimen de trabajo.

1. La organización del trabajo, la jornada, el descanso semanal, las fiestas, vacaciones y permisos, la clasificación profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de las obligaciones y derechos derivados de la prestación de trabajo asociado, y en general cualquier otra materia relacionada con los derechos y obligaciones del socio como persona trabajadora, serán regulados por los estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la asamblea general, respetando las disposiciones de esta Ley y, subsidiariamente, los derechos y garantías legalmente establecidos en el derecho laboral común, sin perjuicio de los derechos reconocidos en la legislación laboral que por afectar al principio de igualdad son de aplicación directa.

2. Los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de trabajo asociado pueden prestar su trabajo a tiempo total, parcial o con carácter estacional.

Las condiciones y distribución horaria de la jornada a tiempo parcial y sus posibles modificaciones deberán constar documentalmente.

3. Las sociedades cooperativas de trabajo asociado con más de veinte socios trabajadores, cuya actividad principal consista en la realización, mediante subcontratación mercantil, de obras, prestación de suministros o servicios, de toda o parte de su propia actividad o de toda o parte de la propia actividad de la empresa o grupos empresariales contratistas, deberán garantizar que sus socios trabajadores y las personas trabajadoras asalariadas, ostenten como mínimo las condiciones de trabajo, descanso, y salario que establezcan para los trabajadores por cuenta ajena los convenios colectivos aplicables al sector o al centro de trabajo de la empresa principal, en atención al que contemple condiciones más favorables para los trabajadores.

Tales condiciones serán igualmente de aplicación cuando dichas sociedades cooperativas realicen una actividad económica de mercado para un cliente con una dependencia de un 75% o más de la facturación anual de la sociedad cooperativa.

La protección social de los socios trabajadores, en tales supuestos, debe ser equivalente a la de los trabajadores incluidos en el régimen general de la seguridad social.

Artículo 150. Suspensión y excedencia.

1. En las sociedades cooperativas de trabajo asociado, se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho del socio trabajador a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas de dicha prestación, por las causas siguientes:

a) Incapacidad temporal del socio trabajador.

b) Paternidad o maternidad del socio trabajador, riesgo durante el embarazo, riesgo durante la lactancia natural de un menor de nueve meses y adopción o acogimiento tanto preadoptivo como permanente o simple, con los requisitos y en la forma prevista en la legislación laboral común.

c) Ejercicio de cargo público representativo o en el movimiento cooperativo, que imposibilite la asistencia al trabajo del socio trabajador.

d) Privación de libertad del socio trabajador mientras no exista sentencia condenatoria.

e) Suspensión de anticipo laboral y empleo, por razones disciplinarias.

f) Fuerza mayor temporal.

g) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción.

h) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

2. Al cesar las causas legales de suspensión, el socio trabajador recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como socio, y tendrá derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado.

3. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la asamblea general, en votación secreta, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de los socios trabajadores que integran la sociedad cooperativa, así como el tiempo de duración de la suspensión, el número concreto de socios afectados y los criterios objetivos para su determinación. La designación concreta de los socios afectados podrá ser realizada por la propia asamblea o por el órgano de administración, con autorización expresa de aquella. Los socios suspendidos estarán facultados para solicitar la baja voluntaria en la entidad, que se calificará como justificada.

4. Los socios trabajadores incurso en los supuestos a), b), e), f) y g) del apartado 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socios.

Los estatutos sociales o el acuerdo de la asamblea general, en su caso, podrán establecer limitaciones a los referidos derechos, en los supuestos c) d) y h) del apartado 1 de este artículo.

5. Los socios trabajadores de una sociedad cooperativa de trabajo asociado con, al menos dos años de antigüedad en la entidad, podrán disfrutar de situaciones de excedencia voluntaria siempre que lo prevean los estatutos sociales o un acuerdo de la asamblea general.

Artículo 151. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o fuerza mayor.*

1. Si, por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la sociedad cooperativa, a criterio de la asamblea general hay que reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la sociedad cooperativa o modificar la proporción de las calificaciones profesionales del colectivo que la integra, la asamblea general ha de designar a los socios trabajadores que deben darse de baja de la cooperativa por algunas de las causas indicadas en el presente artículo.

2. Esta baja tiene la consideración de baja obligatoria justificada y, por consiguiente, los socios afectados tienen derecho al reembolso inmediato de sus aportaciones voluntarias y al reembolso de las aportaciones obligatorias en el plazo de un año, de acuerdo con el procedimiento regulado por el artículo 73.

3. Si los socios que causan baja obligatoria justificada son titulares de las aportaciones previstas por el artículo 65.1.b) y el órgano de administración no acuerda su reembolso inmediato, los socios que permanezcan en la sociedad cooperativa deben adquirir estas aportaciones en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 152. *Cuestiones contenciosas.*

Los órganos jurisdiccionales del orden social conocen de las cuestiones litigiosas que se susciten entre las sociedades cooperativas de trabajo asociado y sus socios trabajadores por su condición de tales.

Los conflictos no basados en la prestación de trabajo y que sean análogos a los que puedan surgir entre cualquier socio y las sociedades cooperativas de otras clases, estarán sometidos a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del orden civil.

CAPÍTULO VII

Sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 153. *Objeto, actividades y ámbito.*

1. Son sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de explotación agraria, que ceden dichos derechos a la sociedad cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, pudiendo asociar también a otras personas físicas que, sin ceder a la sociedad cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la sociedad cooperativa por cualquier título.

2. Las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de la actividad cooperativizada y del objeto social, tanto las dedicadas directamente a la obtención de los productos agrarios como las preparatorias de estas y las que tengan por objeto constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, así como las de recolección, almacenamiento, tipificación, transporte, transformación, distribución y venta, al por mayor o directamente al consumidor, de los productos de su explotación y, en general, cuantas sean propias de la actividad agraria o sean antecedentes, complemento o consecuencia directa de las mismas.

3. En las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la sociedad cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

4. Las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán realizar operaciones con terceros en los mismos términos y con las mismas condiciones establecidas en esta Ley para las sociedades cooperativas agroalimentarias.

Artículo 154. *Régimen de los socios.*

1. Pueden ser socios de las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Las personas físicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan dichos derechos a la sociedad cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la sociedad cooperativa y de socios trabajadores, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la sociedad cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores.

c) También pueden ser socios de esta clase de sociedades cooperativas en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de aprovechamiento agrario:

a') Los entes públicos.

b') Las sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

c') Las comunidades de bienes y derechos. En este supuesto, la comunidad deberá designar un representante ante la sociedad cooperativa y esta conservará sus derechos de uso y aprovechamiento, en los términos convenidos, aunque se produzca la división de la cotitularidad.

d') Los aprovechamientos agrícolas y forestales, los montes en mano común y demás instituciones de naturaleza análoga, debiendo designarse por aquellas un representante ante la sociedad cooperativa.

2. Será de aplicación a los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la sociedad cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores

de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en este capítulo.

3. El número de horas/año realizadas por personas trabajadoras con contrato de trabajo no podrá superar los límites establecidos en el artículo 147 para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 155. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la sociedad cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a diez años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, el socio cese en la sociedad cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes la sociedad cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por el socio, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de este en la sociedad cooperativa, la cual, si hace uso de dicha facultad, en compensación, abonará al socio cesante la renta media de la zona de los referidos bienes.

3. El arrendatario y demás titulares de un derecho de goce, podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o resolución del mismo según establece la legislación del Estado.

En este supuesto, la sociedad cooperativa podrá dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria, siempre que el titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo a que alcance su título jurídico.

4. Los estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

5. Ningún socio podrá ceder a la sociedad cooperativa el usufructo de tierras u otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se tratase de entes públicos o sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

6. Los estatutos podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los estos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres, así como el procedimiento para, en su caso, modificar el valor contable de los bienes cedidos afectados por las mismas. Si los estatutos lo prevén y el socio cedente del goce tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque el socio cese en la sociedad cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, será de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este número, será necesario que la mayoría prevista en el artículo 47.2 comprenda el voto favorable de socios que representen, al menos, el 50% de la totalidad de los bienes cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la sociedad cooperativa.

7. Los estatutos podrán establecer normas por las que los socios que hayan cedido a la sociedad cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes, queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el uso y aprovechamiento de estos por la sociedad cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio de la misma.

8. El socio que fuese baja obligatoria o voluntaria en la sociedad cooperativa, calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si estos son socios o adquieren la condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquel.

Artículo 156. *Régimen económico.*

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de socio trabajador.

2. El socio que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socio trabajador, cesase en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la sociedad cooperativa, sea esta la de cedente de bienes o la de socio trabajador.

3. Los socios, en su condición de socios trabajadores, percibirán anticipos societarios de acuerdo con lo establecido para las sociedades cooperativas de trabajo asociado, y en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes a la sociedad cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos laborales y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la sociedad cooperativa.

Tanto los anticipos societarios como las mencionadas rentas tendrán la consideración de gastos deducibles.

4. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la sociedad cooperativa del goce de los mismos por los socios, se imputarán a quienes tengan la condición de socios trabajadores, de acuerdo con las normas establecidas para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios a la sociedad cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativizada, en los términos que se señalan a continuación:

a') La actividad consistente en la cesión a favor de la sociedad cooperativa del goce de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

b') La actividad consistente en la prestación de trabajo por el socio será valorada conforme al salario del convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo, aunque hubiese percibido anticipos societarios de cuantía distinta.

5. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el número anterior.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad al Fondo de Reserva y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima no inferior al importe del salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

CAPÍTULO VIII

Sociedades cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 157. *Objeto, actividades y ámbito.*

1. Son sociedades cooperativas de consumidores y usuarios las que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para el uso y consumo de los socios y de quienes conviven con ellos, así como acciones de formación, defensa y promoción de los derechos de consumidores y usuarios.

Pueden ser socios de estas sociedades cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. Estas sociedades cooperativas no perderán su carácter específico por el hecho de producir los servicios o bienes que distribuyan; en tal supuesto también la actividad productiva ejercida deberá regirse por las disposiciones de esta Ley.

3. Las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios solo podrán suministrar bienes y prestar servicios a sus socios y, en su caso, a terceros, dentro de su ámbito establecido estatutariamente.

4. Los estatutos pueden autorizar operaciones con terceros no socios, que serán contabilizadas de manera que en cualquier momento se pueda conocer su volumen global.

5. El Fondo de Educación y Promoción se destinará, en el porcentaje que se establezca estatutariamente o por acuerdo de la asamblea general, a la defensa de los derechos de las personas consumidoras, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 84, regulador de dicho Fondo.

CAPÍTULO IX

Sociedades cooperativas de viviendas

Artículo 158. *Objeto, actividades y ámbito.*

1. Son sociedades cooperativas de viviendas las que asocian a personas físicas que precisen alojamiento para sí y sus familiares y/o locales; también podrán ser socios los entes públicos y las sociedades cooperativas, así como las entidades sin ánimo de lucro mercantil, que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades. Tienen por objeto procurar a sus socios vivienda y/o locales. También podrán tener por objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias. Igualmente pueden tener por objeto la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con diversidad funcional.

2. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su actividad cooperativizada y objeto social.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la sociedad cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de estos y de la sociedad cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de estos.

Excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las viviendas a los socios, quedara alguna sin adjudicar, podrá ser adjudicada a un tercero no socio siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30% del conjunto de viviendas de la promoción.

Dicha enajenación deberá ser sometida a comunicación del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. El incumplimiento de esta obligación de comunicación será causa de responsabilidad de quienes formen parte del órgano de administración, en los términos previstos en esta Ley.

5. Las sociedades cooperativas de viviendas solo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito de estas, establecido estatutariamente, que no podrán exceder del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. Ninguna persona podrá ser integrante del órgano de administración en más de una sociedad cooperativa de viviendas.

7. Quienes formen parte del órgano de administración de las sociedades cooperativas de viviendas en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos de los gastos que su desempeño les origine.

Artículo 159. *Régimen de los socios.*

1. Ninguna persona física podrá ser simultáneamente titular de más de dos viviendas de promoción cooperativa.

2. En caso de baja del socio, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 73, hasta un máximo del 50% de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a este en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o un tercero no socio.

3. El socio que cause baja en la sociedad cooperativa antes de la adjudicación de su vivienda o local, deberá seguir haciendo frente a los compromisos asumidos para su edificación, con el límite máximo que resulte del precio final para su adjudicación, todo ello hasta que no sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o un tercero no socio, en la vivienda o local que tuviese adjudicado, manteniéndose sus obligaciones cuando se incorporase un nuevo socio o un tercero no socio al que se le asignase otra vivienda o local diferente al suyo.

Artículo 160. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Cuando la sociedad cooperativa de viviendas desarrolle más de una fase o promoción estará obligada a llevar una contabilidad independiente por cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa.

Los estatutos de la sociedad cooperativa identificarán cada una de las fases o promociones. Cada fase se identificará con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado.

2. Deberán constituirse, por cada fase o promoción, juntas especiales de socios, cuyas respectivas facultades se regularán por los estatutos, respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la sociedad cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo.

3. Los socios integrados en una fase o promoción no se verán afectados por las responsabilidades económicas de las demás fases o promociones.

4. El consejo rector incorporará una persona representante de cada promoción o fase de forma automática sin necesidad de modificación estatutaria.

Artículo 161. *Auditoría de cuentas.*

Las sociedades cooperativas de viviendas, antes de presentar sus cuentas anuales a la asamblea general ordinaria, han de someterlas a una auditoría de cuentas. Esta obligación legal subsistirá en tanto no se produzca la adjudicación o cesión a los socios de las viviendas o locales.

Artículo 162. *Transmisión de derechos.*

1. En las sociedades cooperativas de viviendas, el socio que pretendiera transmitir «inter vivos» sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, que no podrá ser superior a diez desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o

local, deberá ponerlos a disposición de la sociedad cooperativa, la cual los ofrecerá a los solicitantes de admisión como socios por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice General de Competitividad, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del órgano de administración el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, «inter vivos», a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el número anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la sociedad cooperativa, si quisiera adquirirlos algún solicitante de admisión como socio, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el número anterior del presente artículo.

El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

3. Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

Artículo 163. *Socios no adscritos a ninguna promoción.*

De acuerdo con los estatutos, en las sociedades cooperativas de viviendas podrán existir socios no adscritos a una promoción, que tendrán de modo general los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos. Además específicamente tendrán derecho preferente para adscribirse a las nuevas promociones que se pudieran iniciar, y en las promociones ya iniciadas y completas solo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la sociedad cooperativa si así lo establecen los estatutos, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del que transmite, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.

CAPÍTULO X

Sociedades cooperativas sanitarias

Artículo 164. *Objeto y modalidades.*

La actividad sanitaria podrá ser objeto de una sociedad cooperativa de trabajo asociado, de servicios empresariales, de profesionales, de consumo directo de la asistencia sanitaria o de seguros.

Artículo 165. *Régimen jurídico.*

En todo caso, las sociedades cooperativas sanitarias deberán someterse al régimen propio de su actividad y a la peculiar regulación de su clase de sociedad cooperativa.

CAPÍTULO XI

Sociedades cooperativas de enseñanza

Artículo 166. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares o conexas que faciliten las actividades docentes.

2. A las sociedades cooperativas de enseñanzas integradas por personal docente y no docente, así como por el personal de administración y servicios, les resultará de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

3. A las sociedades cooperativas de enseñanzas integradas por los padres de los alumnos, los alumnos o sus representantes legales, les resultará de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios.

4. Cuando la sociedad cooperativa de enseñanza esté integrada por quienes imparten la enseñanza, por personal no docente y por quienes reciben las prestaciones docentes o los representantes de los alumnos, podrá tener el carácter de sociedad cooperativa integral, si así lo prevén los estatutos.

Artículo 167. *Socios de naturaleza o de utilidad pública.*

1. Las entidades e instituciones públicas y las privadas de utilidad pública, incluidas las benéficas, sin perjuicio de su eventual admisión como asociados, podrán asumir, incluso simultáneamente, la condición de socios usuarios cuando ejerzan la guarda y protección legal de escolares menores o con diversidad funcional o cuando representen a alumnos adultos que, estando acogidos a centros, residencias o establecimientos regidos por aquellas, les hayan otorgado expresamente su representación.

Las consecuencias de la eventual acumulación de la cualidad de asociado y de socio usuario serán objeto de expresa regulación estatutaria, dentro del marco de la presente Ley y de las disposiciones vigentes sobre el sistema educativo.

2. Tales entidades e instituciones podrán realizar, por cualquier título jurídico, aportaciones patrimoniales de toda clase, incluida la cesión de terrenos, edificios y otros bienes inmuebles, equipados o no, que sean necesarios para el establecimiento o el adecuado desarrollo de la sociedad cooperativa.

3. Si los estatutos lo prevén, dichos socios institucionales tendrán la reserva de puestos en el órgano de administración y en su condición de usuarios podrán asistir a las asambleas generales con un número de votos proporcional al de alumnos que representen.

CAPÍTULO XII

Sociedades cooperativas de iniciativa social y de integración social

Artículo 168. *Sociedades cooperativas de iniciativa social.*

1. Son sociedades cooperativas de iniciativa social las que tienen por objeto la prestación de todo tipo de servicios sociales, públicos o privados, mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales, cívicas, científicas, deportivas, de cooperación para el desarrollo, de defensa del medio ambiente, de fomento de la economía social o de la investigación, de promoción del voluntariado social, o cualesquiera otros fines de interés general de naturaleza análoga.

2. Las Administraciones o entidades públicas podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. Resultará de aplicación a estas sociedades cooperativas lo previsto en la presente Ley para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 169. *Sociedades cooperativas de integración social.*

1. Son sociedades cooperativas de integración social aquellas que están constituidas mayoritariamente por personas con diversidad funcional o cualquier otro colectivo con dificultades de integración social, así como por sus tutores o personal de atención, y tendrán como finalidad promover la integración social de sus socios.

2. Podrán adoptar la forma de sociedades cooperativas de consumidores y usuarios cuando tengan por objeto proporcionar a sus socios bienes y servicios de consumo general o específico, para su subsistencia, desarrollo, asistencia o integración social.

Cuando tengan por objeto organizar, canalizar, promover y comercializar la producción de los productos o servicios del trabajo de los socios, adoptarán la forma de sociedades cooperativas de trabajo asociado.

3. Podrán ser socios de estas sociedades cooperativas el personal de atención, las administraciones y entidades públicas, y las entidades privadas cuya normativa o estatutos prevean o permitan la financiación u otra forma de colaboración en el desarrollo de las actividades de tales sociedades cooperativas.

Estos socios institucionales, además de ejercitar los derechos y obligaciones previstos en los estatutos de la sociedad cooperativa, designarán un representante técnico que formará parte del órgano de administración.

4. El límite de socios temporales previsto en el artículo 34 no será de aplicación a estas sociedades cooperativas, cuando pertenezcan a cualquiera de los colectivos relacionados en el número uno del presente artículo.

Artículo 170. *Calificación como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro.*

Las sociedades cooperativas de iniciativa social y las de integración social podrán ser calificadas e inscritas como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro cuando, cumpliendo los requisitos que se determinan en sus respectivas regulaciones, recojan expresamente en sus estatutos:

a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en un ejercicio económico, en ningún caso serán repartidos entre los socios, y se destinarán a la consolidación de la sociedad cooperativa y la creación de empleo.

b) Que el desempeño de los cargos del órgano de administración sea de carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.

c) Que las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios al capital social no puedan devengar un interés superior al legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

Las retribuciones de los socios trabajadores y de las personas trabajadoras por cuenta ajena no podrán superar el 150 % de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable a la actividad que desarrolle.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de sociedad cooperativa sin ánimo de lucro, y se regirá por lo dispuesto con carácter general para la clase de sociedad cooperativa de que se trate.

Las sociedades cooperativas que sean calificadas como sin ánimo de lucro y cumplan con lo dispuesto en este artículo serán consideradas por las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Extremadura como entidades sin ánimo de lucro a todos los efectos.

La solicitud para el reconocimiento administrativo de su condición de sociedad cooperativa no lucrativa deberá ser resuelta en el plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de su presentación Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado la resolución administrativa se entenderá estimada la solicitud. No obstante, cuando la solicitud se formule al propio tiempo que la de la inscripción de la modificación estatutaria, cuando esta sea necesaria para cumplir los requisitos para su calificación como no lucrativa, el cómputo del plazo de resolución se contará desde el día en que se inscriba la modificación estatutaria.

El reconocimiento administrativo de la calificación como no lucrativa se hará constar, mediante nota marginal, en la correspondiente hoja registral abierta a la sociedad cooperativa.

Asimismo podrán prever en sus estatutos la integración de voluntarios, cuya aportación consistirá en la prestación de su actividad, de carácter altruista y solidario, para coadyuvar a los fines de interés general que persiga el objeto social de la cooperativa.

No estarán obligados a efectuar aportación de capital ni tendrán derecho a obtener retorno cooperativo y no responderán personalmente de las deudas sociales.

Los estatutos establecerán el régimen del voluntariado de acuerdo con esta ley y con el resto de las normas que lo regulan. Igualmente, las cooperativas responderán frente a terceros por los daños y perjuicios causados por los voluntarios que participen en sus programas como consecuencia de la realización de este tipo de actividades, en los términos establecidos en la normativa específica sobre voluntariado social.

CAPÍTULO XIII

Sociedades cooperativas de seguros

Artículo 171. *Objeto y régimen jurídico.*

Son sociedades cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora y de producción de seguros, en los ramos y con los requisitos establecidos en la legislación del seguro y, con carácter supletorio, por la presente Ley.

CAPÍTULO XIV

Sociedades cooperativas de impulso empresarial

Artículo 172. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas de impulso empresarial aquellas cuyo objeto social consiste en canalizar, en el ámbito de su organización, la iniciativa emprendedora de sus socios, mediante la orientación profesional, la provisión de habilidades empresariales precisas para el desarrollo de cada una de sus actividades, la tutorización de dichas actividades en los primeros años de actividad o la prestación de determinados servicios comunes a los socios.

2. Las sociedades cooperativas de impulso empresarial asocian a personas jurídico-públicas o a entidades sin ánimo de lucro que prestan orientación, formación, tutoría o servicios complementarios para otros socios personas físicas de la sociedad cooperativa, quienes resultan beneficiarios de dichas prestaciones, y quienes prestan trabajos en nombre de la sociedad cooperativa para terceros.

CAPÍTULO XV

Sociedades cooperativas integrales

Artículo 173. *Objeto y régimen jurídico.*

Son sociedades cooperativas integrales aquellas que, con independencia de su clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de sociedades cooperativas en una misma sociedad, según sus estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. En dichos casos, su objeto social será plural y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.

En los órganos sociales de las sociedades cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la sociedad cooperativa. Los estatutos podrán reservar el cargo de la presidencia o vicepresidencia a una determinada modalidad de socios.

CAPÍTULO XVI

Sociedades cooperativas juveniles

Artículo 174. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas juveniles las que tienen por objeto proporcionar empleo y un marco apropiado para el desarrollo profesional a la juventud, mediante la prestación de su trabajo personal produciendo en común bienes y servicios para terceros.

Deberán estar formadas mayoritariamente por personas socias trabajadoras con edades comprendidas entre los dieciséis y treinta años, salvo en caso de que sean personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, en el cual la edad máxima será de treinta y cinco años.

2. Le resulta de aplicación la regulación general y específica que corresponda a su clase, con las siguientes particularidades:

a) Completarán la parte obligatoria de su denominación con la palabra «juvenil».

b) El capital social mínimo necesario para constituirse y funcionar una sociedad cooperativa juvenil será de trescientos euros, debiendo estar totalmente desembolsados desde su constitución.

c) La sociedad cooperativa juvenil se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente y deberá cambiar a la clase correspondiente o disolverse transcurridos cinco años desde su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. Transcurrido el plazo de cinco años sin que se hubiera realizado el cambio de clase, la cooperativa juvenil quedará disuelta de pleno derecho y entrará en periodo de liquidación.

d) La reducción del número de personas socias trabajadoras que tengan entre dieciséis y veintinueve años por debajo de la mayoría exigida para la constitución de sociedades cooperativas juveniles sin que se restablezca en el plazo de seis meses, y sin que se acuerde el cambio de clase, será causa de disolución.

3. Las sociedades cooperativas juveniles gozarán de especial apoyo y protección por parte de la Junta de Extremadura, incentivando y apoyando su creación y viabilidad.

CAPÍTULO XVII

Sociedades cooperativas mixtas

Artículo 175. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas mixtas aquellas en las que existen socios cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta y que se denominarán partes sociales con voto, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas sociedades cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el 51% de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 45 de esta Ley.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del 49% de los votos se distribuirá entre uno o varios socios titulares de partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado y, por tanto, adquiribles también por los socios a que se refiere la letra a) anterior, a los que estatutariamente se les podrá otorgar un derecho de preferencia.

c) En ningún caso la suma total de los votos asignados a las partes sociales con voto y a los socios colaboradores podrá superar el 49% del total de votos sociales de la sociedad cooperativa.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares, como el régimen de las aportaciones, se regularán por los estatutos y,

supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades de capital para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el número 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre estos según los criterios generales definidos en esta Ley.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

6. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley.

TÍTULO III

Administración Pública y sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Fomento del cooperativismo

Artículo 176. *Principio general.*

En aplicación del mandato contenido en el artículo 129.2 de la Constitución española, los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura asumirán, como tarea de interés público, la promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, cuya libertad y autonomía garantiza.

Artículo 177. *Acción administrativa e interés público.*

1. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura estimularán la actividad que desarrollen las sociedades cooperativas, a través de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la internacionalización, la elevación del nivel de formación profesional y preparación técnica de los socios y el asociacionismo cooperativo.

2. En el ámbito de la Junta de Extremadura, la correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, a la que se dotará de recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones, sin perjuicio de las competencias de otras Consejerías en función de la actividad empresarial que desarrollen las sociedades cooperativas para el cumplimiento de su objeto social.

3. Se fomentará la formación en las sociedades cooperativas, y con este fin:

a) Se formularán programas de formación, promoviendo la participación en ellos de las propias sociedades cooperativas, tanto en lo que atañe a su gestión como en lo referente a su eventual financiación, a través de los respectivos fondos de formación y sostenibilidad.

Se hará hincapié en los programas de formación en fomentar medidas de igualdad de género en las sociedades cooperativas.

b) Se supervisarán las actividades de formación cooperativa realizadas con cargo a su presupuesto.

c) Se incluirá la enseñanza del cooperativismo en el sistema educativo en sus distintas clases y niveles y se fomentará la creación de sociedades cooperativas orientadas a la enseñanza. Asimismo, se formará en cooperativismo al personal docente.

4. Serán objeto de especial promoción aquellas sociedades cooperativas que incorporen a su actividad la innovación, contribuyan a la cooperación e integración empresarial o

desarrollen su labor con arreglo a principios de sostenibilidad empresarial y mejora medioambiental, conciliación de la vida laboral y familiar, e igualdad de género.

También se prestará especial atención a las empresas cooperativas incluidas en los sectores de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, sociosanitario, de interés social, del medio natural, agrario, educacional, cultural y en vías de transformación, pudiendo ampliarse dichos sectores mediante disposición reglamentaria.

Se valorará, singularmente, la capacidad de las sociedades cooperativas de generar empleo estable y de calidad y de contribuir al desarrollo equilibrado del territorio, así como de contribuir a la formación de sus socios, y se promoverá la creación de aquellas que fomenten la ocupación en sectores de población con especiales dificultades para el acceso al mercado laboral.

Asimismo, se promoverá la creación y consolidación de sociedades cooperativas cuya actividad consista en la prestación de servicios que satisfagan un interés público o social.

5. Se impulsarán los mecanismos necesarios y adoptarán las disposiciones normativas necesarias para promover, en proyectos viables, la continuidad de la actividad empresarial mediante la fórmula cooperativa u otras fórmulas de la economía social, en los supuestos de jubilación o de cese de la actividad por parte del empresario y en los casos de empresas en dificultades para continuar la actividad.

Iniciado un expediente de despido colectivo o petición de informe de la autoridad judicial en los procesos concursales que conlleven medidas de despido colectivo de trabajadores y trabajadoras, la autoridad laboral de la Junta de Extremadura facilitará información a las empresas y a quienes representan a los trabajadores y a las trabajadoras sobre los programas de fomento del cooperativismo en vigor.

La Junta de Extremadura establecerá, en el marco de los programas de fomento de la economía social, medidas de asesoramiento, acompañamiento y apoyo a la viabilidad de los proyectos cooperativos que surjan de dichos procesos de crisis empresarial, con el fin de hacer viable el cambio de modelo de gestión empresarial, para que esta recaiga en los propios trabajadoras y trabajadores organizados en cooperativa.

6. La Junta de Extremadura promoverá la difusión del cooperativismo y la economía social en los medios de comunicación.

7. Se promoverá la utilización de las fórmulas cooperativas para la satisfacción de las necesidades empresariales y singularmente las de los pequeños y medianos empresarios, incluidas las personas autónomas.

8. La Junta de Extremadura promoverá entre las personas consumidoras el consumo de servicios y productos cooperativos, así como del reconocimiento de las características de las empresas cooperativas y su aportación al desarrollo local.

9. El Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura redactará un plan de apoyo y fomento del cooperativismo, para su posterior aprobación por el Consejo de Gobierno, como instrumento de planificación bienal de las políticas y acciones de la Junta de Extremadura y del resto de actores relacionados con el cooperativismo.

Este plan contará, necesariamente, con medidas de difusión, apoyo a su creación, consolidación, financiación, formación y sensibilización, así como de las líneas de ayudas y subvenciones para el fomento de la economía social y las sociedades cooperativas.

El plan incluirá necesariamente una memoria económica para concretar los compromisos presupuestarios de la Junta de Extremadura en estas políticas.

El Consejo deberá presentar y remitir a la Asamblea de Extremadura con carácter anual un informe de seguimiento y ejecución de las medidas recogidas en el plan, que se abordará y debatirá en la Comisión de la Asamblea competente en materia de sociedades cooperativas.

Artículo 178. *Medidas especiales de promoción cooperativa.*

1. La normativa autonómica relacionada con ayudas y beneficios dirigidos a fomentar o favorecer la concentración de empresas priorizará, a través de sus bases reguladoras, la constitución de sociedades cooperativas mediante cualquiera de los procesos de integración previstos en esta Ley, con el objeto de promover en nuestra Comunidad Autónoma un cooperativismo dimensionado, eficaz y competitivo.

Por aplicación de la legislación del Estado, las sociedades cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras sociedades cooperativas de segundo grado, así como mediante uniones temporales, disfrutarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

2. La condición de sociedad cooperativa se incorporará como uno de los criterios de desempate en el marco de la legislación en materia de contratos públicos de la Administración autonómica.

3. Las sociedades cooperativas de viviendas de promoción social tendrán derecho a adquirir terrenos de gestión pública, por los procedimientos de adquisición directa contemplados en la normativa de aplicación, para el cumplimiento de sus fines específicos.

4. Las sociedades cooperativas tendrán en la distribución o en la venta de sus productos la condición de mayoristas, pudiendo no obstante, vender al por menor y distribuir como minoristas, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

La entrega de bienes y la prestación de servicios realizados por las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean generadas por la entidad, por sus socios, o adquiridas a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales, no tendrán la consideración de venta, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

5. Se consideran actividades cooperativas internas, y tendrán carácter de operaciones de transformación primaria, las que realicen las sociedades cooperativas agroalimentarias y las de explotación comunitaria de la tierra, así como las sociedades cooperativas de segundo grado que las agrupen, con productos o materias que estén destinados, exclusivamente, a las explotaciones de sus socios.

6. Las sociedades cooperativas que participen en los procedimientos de contratación o contraten efectivamente con las administraciones públicas extremeñas, en el supuesto de exigirse la constitución de garantías, solo tendrán que aportar el 25% de su importe.

CAPÍTULO II

Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura

Artículo 179. *Naturaleza.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura es un registro jurídico.

2. El Registro constituye un servicio público prestado por la Junta de Extremadura, a través de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, con cargo a sus presupuestos. Tanto los libros y expedientes como la oficina del Registro tienen carácter público.

Artículo 180. *Objeto.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura tiene por objeto crear seguridad jurídica mediante la inscripción de las sociedades cooperativas a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la presente Ley y de los actos y contratos relativos a las mismas o que les afecten, que determinen las leyes y reglamentos.

2. Así mismo, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura se depositarán los actos y documentos relativos a las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas, de ámbito extremeño, que determinen las leyes y reglamentos.

Artículo 181. *Funciones.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura tiene las siguientes funciones:

a) Calificación, inscripción y certificación de los actos a que se refieren esta Ley y su normativa de desarrollo.

b) Expedir certificaciones sobre la denominación de las sociedades cooperativas.

c) Resolver las consultas que sean de su competencia y emitir informes.

d) Legalización de los libros de las sociedades cooperativas y de las entidades asociativas de sociedades cooperativas.

e) El depósito y publicidad de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social en los casos de liquidación.

f) La colaboración y coordinación con otros registros y organismos públicos.

g) La calificación previa prevista en el artículo 17 de la presente ley, así como, facilitar a las personas interesadas los correspondientes modelos de estatutos sociales y ayudar y orientar en su redacción.

h) Cualquier otra atribuida por esta Ley o por su normativa de desarrollo.

2. Así mismo, las sociedades cooperativas podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura la calificación previa de los títulos anticipadamente al otorgamiento de la escritura pública.

Artículo 182. *Principios registrales y eficacia.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura en el ejercicio de sus funciones actuará bajo los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad, previa inscripción y especialidad.

2. La inscripción de los actos de constitución, fusión, escisión, cesión global del activo y del pasivo, disolución, reactivación y extinción, así como la de transformación en sociedades cooperativas tendrá eficacia constitutiva. Las restantes inscripciones tendrán eficacia declarativa.

3. La inscripción de la sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura será obligatoria, así como la de aquellos actos y contratos que determinen las Leyes y reglamentos.

4. La inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura se practicará en virtud de documento público.

La inscripción solo podrá practicarse en virtud de documento privado en los casos expresamente previstos en las Leyes y en los Reglamentos.

Artículo 183. *Procedimientos registrales.*

1. Al procedimiento administrativo registral le será de aplicación lo previsto en esta Ley y en su normativa de desarrollo y, en su defecto, se le aplicará lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. En los procedimientos de calificación e inscripción, el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de dos meses y el silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, sin perjuicio de lo establecido para las sociedades cooperativas especiales.

En los procedimientos de calificación previa, el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de treinta días y el silencio administrativo tendrá efectos estimatorios.

En el Reglamento podrán regularse procedimientos registrales, por razón de la materia, con un plazo menor de notificación de la resolución expresa.

3. Las resoluciones y los demás actos administrativos registrales se dictarán sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de los particulares a dirimir sus diferencias en los procesos civiles sobre la validez de los títulos en virtud de los cuales se haya producido la actividad registral.

4. La inscripción de las escrituras públicas y de todos los actos relativos a la sociedad cooperativa, sujetos a gravamen, podrá practicarse previa justificación de que ha sido solicitada o realizada la liquidación de los impuestos correspondientes al acto inscribible.

5. Reglamentariamente se regulará la organización, el procedimiento, las funciones, el desarrollo de los principios registrales, la eficacia y el resto de materias relativas al Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador y de la descalificación

Sección 1.ª Régimen sancionador

Artículo 184. *Inspección de las sociedades cooperativas.*

1. La función inspectora sobre el cumplimiento de la legislación en materia de sociedades cooperativas se ejercerá por la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, a través de la Inspección de Trabajo, sin perjuicio de la función inspectora que corresponde a otras Consejerías en el ámbito de sus competencias en virtud de la legislación específica que le sea aplicable en atención al objeto social de cada sociedad cooperativa.

2. Son sujetos responsables de las infracciones reguladas en la presente Ley las sociedades cooperativas y, en su caso, los integrantes del órgano de administración, la persona titular de la dirección general, apoderados generales o los liquidadores, cuando aquellas les sean personalmente imputables.

Artículo 185. *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada, o la inactividad de los órganos sociales durante un año.

b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta Ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

c) La no disolución de la cooperativa cuando existe causa para ello conforme a lo previsto en la presente Ley.

2. Son infracciones graves:

a) No destinar al Fondo de Reserva Obligatorio y al Fondo de Educación y Promoción los porcentajes mínimos de los excedentes disponibles señalados en la presente Ley.

b) No aplicar el Fondo de Educación y Promoción según las determinaciones de la presente Ley.

c) Repartir entre los socios los fondos obligatorios, los fondos de reserva irrepartibles o el haber líquido resultante de la liquidación vulnerando lo previsto en esta Ley.

d) Vulnerar de forma generalizada los derechos de los socios.

e) Vulnerar las disposiciones legales sobre imputación de pérdidas.

f) Incumplir las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la sociedad cooperativa, cuando esta tenga pérdidas sin compensar.

g) Devengar un interés por las aportaciones al capital social vulnerando las disposiciones legales.

h) No auditar las cuentas, cuando esta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

i) Incumplir la obligación de depositar las cuentas anuales.

j) La resistencia o la negativa a la labor inspectora acreditada mediante el correspondiente escrito de denuncia administrativa por obstrucción.

k) No convocar la asamblea general ordinaria, y la asamblea general extraordinaria, cuando procediese, en tiempo y forma.

l) El traslado del domicilio social de la sociedad cooperativa a lugar distinto del inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura sin comunicar al mismo dicha circunstancia en el plazo de dos meses.

m) No llevar en orden y al día la documentación social y contable obligatoria si el retraso es superior a seis meses y no se han guardado actas, documentos o justificantes probatorios. En caso contrario, la falta se calificará como leve.

n) No incluir en el orden del día de la asamblea general o no someter a debate y votación los temas que se propongan por el porcentaje de socias y socios previsto en la presente ley.

3. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones y o la vulneración de las prohibiciones establecidas en esta Ley, que no supongan un conflicto entre las partes, no interrumpen la actividad social y no sean susceptibles de calificarse como graves o muy graves.

Artículo 186. Sanciones.

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley serán sancionadas mediante la aplicación de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves se sancionarán con una multa de 150 a 600 euros. Las infracciones leves de grado mínimo se sancionarán con una multa de 150 a 300 euros; las leves de grado medio con una multa de 301 a 450 euros, y las leves de grado máximo con una multa de 451 a 600 euros.

b) Las infracciones graves se sancionarán con una multa de 601 a 3.000 euros. Las infracciones graves de grado mínimo se sancionarán con una multa de 601 a 1.600 euros; las graves de grado medio con una multa de 1.601 a 2.400 euros, y las graves de grado máximo con una multa de 2.401 a 3.000 euros.

c) Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de 3.001 a 60.000 euros. Las infracciones muy graves de grado mínimo se sancionarán con una multa de 3.001 a 22.000 euros; las muy graves de grado medio con una multa de 22.001 a 41.000 euros, y las muy graves de grado máximo con una multa de 41.001 a 60.000 euros.

2. Calificadas las infracciones de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, las sanciones se graduarán en función de las consecuencias económicas y sociales que producen, del número de socios de la sociedad cooperativa, de la mala fe, falsedad o engaño, de la capacidad económica o volumen de operaciones de la sociedad cooperativa y del incumplimiento de advertencias previas y requerimientos de la Inspección de Trabajo.

3. El acta de la Inspección de Trabajo que dé inicio al expediente sancionador y la resolución administrativa deberán explicitar los criterios tenidos en cuenta para la graduación efectuada, bastando un solo criterio para la proposición del grado medio y dos para el grado máximo.

Cuando no se considere relevante, a estos efectos, ninguno de los criterios enumerados anteriormente o no conste en los actos administrativos citados en el párrafo anterior, la sanción se impondrá en el grado mínimo.

Se sancionará en el máximo de la calificación que corresponda toda infracción que consista en la persistencia continuada de su comisión.

4. Las infracciones por faltas graves que sean susceptibles de provocar graves perjuicios económicos o sociales, o por faltas muy graves de las sociedades cooperativas, podrán dar lugar, además de a las multas previstas en este artículo, a la descalificación de la sociedad cooperativa.

También podrá dar lugar a la descalificación la reincidencia en la comisión de las infracciones indicadas.

5. Hay reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo y calificación que la que motivó una sanción anterior en el plazo de un año desde la comisión de la misma. En tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

Si se apreciase reincidencia, la cuantía de las sanciones consignadas en el apartado 1 podrá incrementarse hasta el duplo del grado de la sanción correspondiente o la infracción cometida, sin exceder, en ningún caso, del tope máximo previsto para las infracciones muy graves.

6. La imposición de una sanción por el hecho de haber cometido una infracción muy grave puede implicar, además, la sanción accesoria de exclusión, por un tiempo no inferior a un año ni superior a tres, de la posibilidad de obtener cualquier tipo de ayudas, bonificaciones o subvenciones de carácter público, cualquiera que sea su finalidad.

7. En caso de la infracción grave establecida por las letras h) y i) apartado 2 del artículo anterior, no se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura ningún otro asiento nuevo en la hoja de inscripción de la sociedad cooperativa hasta que se depositen las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o bien se inscriban los

correspondientes actos de inscripción obligatoria, sin perjuicio de la sanción económica que se imponga por la infracción cometida.

8. Quedan excluidos de la prohibición a que se refiere el apartado 7 de inscribir nuevos asientos en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura por infracción grave de una sociedad cooperativa los títulos relativos a:

- a) El cese o la dimisión de integrantes del órgano de administración, la dirección o liquidadores.
- b) La revocación o la renuncia de delegaciones de facultades y la revocación o la renuncia de poderes.
- c) La disolución de la sociedad y el nombramiento de liquidadores.
- d) Los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Artículo 187. Prescripción.

1. Las infracciones leves a la normativa en materia de sociedades cooperativas prescriben al cabo de un año; las graves, a los dos años, y las muy graves, a los tres años, a contar desde la fecha de su comisión.

2. Las sanciones por la comisión de infracciones leves prescriben al año; por la comisión de infracciones graves, a los dos años; y por la comisión de infracciones muy graves, a los tres años; contados desde el día siguiente a aquel en que sea notificada la resolución firme de la sanción impuesta.

Artículo 188. Competencia sancionadora.

1. La competencia para la imposición de sanciones corresponderá:

- a) A la persona titular de la Dirección General competente en materia de sociedades cooperativas, hasta 18.000 euros.
- b) A la persona titular de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, desde 18.001 a 60.000 euros.

En el supuesto de pluralidad de infracciones recogidas en un único expediente sancionador, será órgano competente para imponer la sanción por la totalidad de dichas infracciones el que lo sea para imponer la de mayor cuantía.

2. La imposición de sanciones por infracciones a la legislación en materia de sociedades cooperativas requerirá la instrucción del oportuno expediente y la propuesta de la inspección de trabajo, de conformidad con el procedimiento administrativo especial para la imposición de sanciones del orden social, previsto en la Ley de infracciones y sanciones de tal ámbito y sus normas de desarrollo.

Todo ello, sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales y de otro orden a que puedan dar lugar.

3. El órgano competente para resolver podrá adoptar, en cualquier momento y mediante acuerdo motivado, las siguientes medidas de carácter provisional para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer:

- a) Designar una o más personas con la facultad de convocar la Asamblea General, establecer su orden del día y presidirla.
- b) Acordar el sometimiento de las cuentas de la sociedad cooperativa a informe de personas expertas e independientes, designando a las que hayan de realizarlo.
- c) Suspender el abono de las subvenciones que la sociedad cooperativa tuviese concedidas o, en su caso, la tramitación de los procedimientos para su concesión cuando fuesen de su competencia. Asimismo, podrá poner en conocimiento de otros órganos de la Administración que tramiten subvenciones la iniciación del procedimiento sancionador, facultándose a estos por la presente ley para que, en su caso, procedan a la expresada suspensión, debiendo poner dicha medida en conocimiento del órgano competente para resolver.

Una vez recaída resolución sancionadora y que esta sea firme, el órgano que hubiese adoptado la medida provisional a que se refiere el párrafo anterior quedará facultado, en función de las circunstancias concurrentes y de la gravedad de los hechos imputados, para

denegar la concesión de la subvención solicitada o solicitar el reintegro de la parte de la misma que se hubiere abonado. A este fin, el órgano competente para resolver deberá, en su caso, poner en conocimiento del órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención la resolución sancionadora, una vez firme.

De no recaer resolución en plazo, se levantará la suspensión comunicándose también, en su caso, dicha circunstancia al órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención.

Sección 2.ª Descalificación

Artículo 189. Descalificación.

1. Serán causas de descalificación de una sociedad cooperativa:

- a) Las señaladas en las letras b), c) d) y e) del artículo 117 de esta Ley.
- b) La imposición de sanción por infracción grave que sea susceptible de provocar graves perjuicios económicos o sociales, o por infracción muy grave de las sociedades cooperativas, de acuerdo con el artículo 186.4 de la presente ley. En este caso, el procedimiento de descalificación se iniciará sólo en virtud de la resolución administrativa firme que aprecie la existencia de infracción grave o muy grave.

Además, serán causas de descalificación de una sociedad cooperativa

- a) La inexistencia de actividad cooperativizada.
- b) La falta generalizada de realización de actividad cooperativizada por los socios.
- c) La utilización de la sociedad cooperativa como una sociedad de mera tenencia de bienes.
- d) La realización de actividad cooperativizada con terceros no socios en mayor volumen que los socios, salvo en los casos permitidos por la Ley.
- e) El acogimiento al tipo social cooperativo sin causa que lo justifique.
- f) Cualquier otra situación que no responda a la causa mutualista.
- g) Y, en general, la pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como sociedad cooperativa.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará a la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con las siguientes particularidades:

- a) Deberá informar preceptivamente la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, si el proceso de descalificación no se hubiera iniciado como consecuencia de sanción por infracción grave o muy grave en los términos del artículo 189.1 b). Si no se hubiese emitido el informe en el plazo de un mes, se tendrá por evacuado.
- b) Una vez incoado el expediente de descalificación se deberá notificar la incoación y dar un plazo mínimo de dos meses a la sociedad cooperativa, a contar desde la fecha de notificación, para que subsane la causa de descalificación o para que, dentro de este te plazo, presente las alegaciones, documentos y justificantes que estime pertinentes.
- c) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el órgano de administración o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjere o no fuere posible dicha comparecencia, el trámite se cumplimentará publicando el correspondiente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que tenga fijado su domicilio social la sociedad cooperativa.
- d) Será competente para acordar la descalificación la persona titular de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas.

3. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará que la cooperativa deberá disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa.

Transcurrido dicho plazo, la descalificación implicará la disolución forzosa de la cooperativa. Desde ese momento, el órgano de administración, la persona titular de la gerencia y, en su caso, los liquidadores responderán personal y solidariamente, entre sí y con la cooperativa, de las deudas sociales.

4. La resolución de descalificación retrotraerá sus efectos a la fecha en que se produjo o acaeció la causa de descalificación. Esta resolución se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

La descalificación, una vez firme, será causa de pérdida de las ayudas y subvenciones, así como de las exenciones, reducciones y demás beneficios tributarios o de cualquier otra índole concedidos o reconocidos por su condición de sociedad cooperativa.

La sociedad descalificada deberá depositar en la Caja General de Depósitos de la Junta de Extremadura, a disposición del Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura, el importe que figure en las cuentas del Fondo de Reserva Obligatorio y del Fondo de Educación y Promoción a la fecha de la resolución de descalificación o a la fecha de retroacción de los efectos, si en esta fuere mayor aquel importe. De esta obligación responderán solidariamente la sociedad cooperativa y quienes formen parte del órgano de administración o liquidación.

5. La resolución acordando la descalificación, si se impugnara, será anotada preventivamente en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

CAPÍTULO IV

Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura

Sección 1.ª Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura

Artículo 190. *Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura.*

1. El Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura es el órgano consultivo, de participación y de resolución extrajudicial de conflictos cooperativos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de sociedades cooperativas y tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

a) Facilitar y colaborar en la investigación, planificación y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, así como promover la educación y formación cooperativa.

b) Conocer e informar sobre los proyectos de disposiciones legales y reglamentarias y demás normas o programas anuales, o de cualquier otro tipo, que afecten directamente a las sociedades cooperativas, así como procurar su difusión.

c) Elaborar propuestas y dictámenes en relación con las cuestiones que afecten a las sociedades cooperativas.

d) Ejercer las funciones de mediación, conciliación y arbitraje en los términos establecidos en la presente Ley.

e) Realizar estudios sobre cuestiones y problemas que afecten a la economía social y difundir los principios del movimiento cooperativo.

f) Redactar y aprobar con carácter bienal el plan de apoyo y fomento del cooperativismo, hacer seguimiento de su grado de cumplimiento y evaluar sus resultados.

g) Fomentar y facilitar la intercooperación cooperativa.

h) Las demás que deriven de las disposiciones legales y reglamentarias.

2. El Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura estará integrado por quienes determine su Reglamento, que en todo caso deberán pertenecer a la Administración autonómica, al movimiento cooperativo, sin perjuicio de la representación de otros sectores. La Presidencia del Consejo Superior la ostentará la persona titular de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas y la Vicepresidencia la persona titular de la Dirección General con competencias en dicha materia.

3. La regulación de la composición, organización y funcionamiento del Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura se hará reglamentariamente. En la composición se garantizará la representación equilibrada de hombres y mujeres en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura.

Sección 2.ª Mediación, conciliación y arbitraje

Artículo 191. *Mediación, conciliación y arbitraje.*

1. Podrán ser sometidas a la mediación, a la conciliación o al arbitraje administrados por el Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura, las cuestiones litigiosas que versen sobre materias de libre disposición por las partes conforme a Derecho y que se deriven de la actividad cooperativa o asociativa y que se originen:

- a) Entre sociedades cooperativas.
- b) Entre socios o asociados y la sociedad cooperativa a la que pertenezcan.
- c) Entre socios y/o asociados de la misma o de distinta sociedad.
- d) Entre uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas, y entre estas y los socios que las forman.
- e) Entre una sociedad cooperativa de segundo grado y los socios de las sociedades cooperativas de base, y entre las uniones, federaciones o confederaciones y los socios de las sociedades cooperativas miembros.

2. La competencia en materia de mediación, conciliación y arbitraje del Consejo Superior del Cooperativismo de Extremadura no excluye la facultad de las partes de someter sus diferencias a otras formas de arbitraje, de acuerdo con lo que dispone la legislación aplicable.

3. Los socios o asociados de las sociedades cooperativas, de las uniones, federaciones o confederaciones, antes de acudir a la Jurisdicción competente o a la resolución extrajudicial para la resolución de los conflictos que se puedan suscitar entre ellos y la entidad a la que pertenezcan, derivados de su condición de tal, deberán agotar previamente la vía interna cooperativa establecida en la presente Ley, en sus normas de desarrollo, en los estatutos sociales o en sus reglamentos internos.

4. La presentación de la solicitud de mediación, conciliación o arbitraje interrumpe la prescripción y suspende el cómputo del plazo para el ejercicio de las acciones reguladas por la presente Ley.

TÍTULO IV

Asociacionismo cooperativo

Artículo 192. *Principio general.*

Las sociedades cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a cualquier otra fórmula asociativa, de acuerdo con la legislación reguladora del derecho de asociación.

Artículo 193. *Uniones de sociedades cooperativas.*

1. Las uniones de sociedades cooperativas estarán constituidas, al menos, por cinco sociedades cooperativas de la misma clase. El porcentaje mínimo de sociedades cooperativas que pueden constituir una unión debe ser del 40% de las sociedades cooperativas de la misma clase inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. Podrán formar parte de estas las sociedades cooperativas de segundo grado integradas mayoritariamente por sociedades cooperativas de la misma clase.

Las sociedades cooperativas inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura y con actividad económica acreditada, que pertenezcan a clases que no cuenten con un número mínimo de sociedades necesario para la constitución de una unión, podrán asociarse entre sí con independencia de su número y de la clase a que pertenezcan.

2. Las sociedades agrarias de transformación y las organizaciones y agrupaciones de productores agrarios que no tengan la condición de sociedades cooperativas podrán integrarse en las entidades asociativas de sociedades cooperativas agroalimentarias que se constituyan, siempre que no resulten mayoritarias en estas.

Para ello, dichas sociedades deberán estar formadas únicamente por socios titulares de algún derecho que lleve aparejado el uso o disfrute de explotaciones agrarias o por personas trabajadoras del campo, o por ambos.

3. Tendrá la consideración de Unión más representativa de una determinada clase de sociedades cooperativas aquella que acredite asociar al mayor número de sociedades cooperativas inscritas de dicha clase.

4. Ninguna sociedad cooperativa podrá pertenecer a más de una unión de sociedades cooperativas.

Artículo 194. *Federaciones de sociedades cooperativas.*

1. Dos o más uniones de la misma clase de sociedades cooperativas podrán constituir federaciones de sociedades cooperativas, siempre que acrediten asociar, directamente o a través de las entidades asociadas a las mismas, al menos, el 80% de las sociedades cooperativas de la misma clase inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

2. Ninguna unión de sociedad cooperativa podrá pertenecer a más de una federación de sociedades cooperativas.

3. No se admitirán federaciones de sociedades cooperativas de ámbito inferior al de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 195. *Confederaciones de sociedades cooperativas.*

1. Las confederaciones de sociedades cooperativas tendrán carácter intersectorial.

2. Dos o más uniones o federaciones de sociedades cooperativas podrán constituir confederaciones de sociedades cooperativas. Solo cuando una confederación agrupe al menos el 50% de las uniones y federaciones de sociedades cooperativas de Extremadura, y cuando entre todas ellas agrupen, a su vez, más del 60% de las sociedades cooperativas inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, podrá denominarse Confederación de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

3. No se admitirán confederaciones de sociedades cooperativas de ámbito de actuación menor al de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 196. *Fines.*

Las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas tendrán los fines, características y régimen que determinen sus propios estatutos y, entre otros, los siguientes:

a) Representar a los miembros que asocien de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien, o entre estas y sus socios.

c) Organizar servicios de asesoramiento, de auditoría, de asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.

d) Participar, cuando la Administración Pública lo solicite, en las instituciones y organismos de esta, en orden al perfeccionamiento del régimen legal, así como en cualesquiera otras instituciones socioeconómicas.

e) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

f) Promover y favorecer el asociacionismo cooperativo.

g) Promover la intercooperación entre las entidades asociadas.

h) Favorecer la creación de redes entre las sociedades cooperativas asociadas que contribuyan a optimizar su conocimiento y a fortalecer su posicionamiento social y/o económico.

i) Actuar como interlocutores y representantes de las cooperativas ante otras organizaciones, entidades y organismos públicos.

j) Colaborar con las Administraciones Públicas, especialmente con la autonómica, en cualquier programa, proyecto o iniciativa que tenga como objetivo promocionar y perfeccionar el funcionamiento de las cooperativas y del movimiento cooperativo.

- k) Colaborar con el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura en las tareas de actualización y depuración técnica del censo de sociedades inscritas en aquél.
- l) Ejercer cualquier actividad de naturaleza análoga.

Artículo 197. *Normas comunes a las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas.*

1. Conforme a la legislación estatal, las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas adquieren personalidad jurídica una vez depositen en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, la escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

- a) Relación de las entidades promotoras.
- b) Certificación del acuerdo de constitución.
- c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno.
- d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
- e) Los estatutos sociales.

2. Los estatutos sociales de las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas contendrán, como mínimo:

- a) La denominación, que deberá incluir, según proceda, los términos «unión de sociedades cooperativas», «federación de sociedades cooperativas» o «confederación de sociedades cooperativas».
- b) El domicilio y ámbito territorial y funcional de actuación de la entidad.
- c) Los órganos sociales, su funcionamiento, así como el régimen de provisión electiva de sus cargos.
- d) La regulación del derecho de voto, con el establecimiento de limitaciones al voto plural, de existir este.
- e) Los requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de asociado.
- f) El régimen de modificación de estatutos, fusión, escisión, disolución y liquidación de la entidad.
- g) El régimen económico de la entidad que establezca el carácter, procedencia y destino de sus recursos, así como los medios que permitan a los asociados conocer la situación económica de la entidad.

3. El Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura dispondrá, en el plazo de treinta días, la publicidad del depósito en el Diario Oficial de Extremadura o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que en el plazo de otros treinta días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el registro dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente título o defectos en la documentación presentada.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurridos treinta días hábiles desde que solicitó el depósito sin que el registro de cooperativas hubiese formulado reparos o rechazara el depósito.

La modificación de los estatutos de las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas ya constituidas se ajustará al mismo procedimiento regulado en este número.

4. Las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas presentarán para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, en el plazo de dos meses desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes y beneficios y/o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como del informe de gestión, en su caso, y del informe de auditoría, cuando la entidad esté obligada a auditoría, o este se hubiera practicado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

5. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley para las sociedades cooperativas, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.7.

Disposición adicional primera. *Sociedades cooperativas especiales.*

Las sociedades cooperativas especiales se regularán por lo dispuesto en la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura y sus normas de desarrollo, y supletoriamente por la presente Ley y sus normas de desarrollo.

Todas las referencias contenidas en la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura, a artículos concretos de la Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura, se entenderán realizadas a los artículos de esta que corresponda.

Disposición adicional segunda. *Uniones de sociedades de cooperativas.*

Las uniones de sociedades cooperativas cuyos documentos de constitución estén depositados en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura mantendrán su personalidad jurídica aunque no reúnan el número mínimo de miembros que se establece en el artículo 193.1 y ello, sin perjuicio, de su obligación de adaptar sus estatutos sociales en todo lo demás a la presente Ley.

Disposición adicional tercera. *Comunicación del número de socios.*

Las sociedades cooperativas a las que les sea de aplicación esta Ley y la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura comunicarán anualmente al Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura su número de socios y de asociados.

Disposición adicional cuarta. *Cómputo de plazos.*

Los plazos establecidos en esta Ley se computarán conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los plazos relativos al ejercicio de acciones jurisdiccionales o cualesquiera actuaciones de carácter procesal, en que se estará a la legislación procesal que corresponda.

Disposición adicional quinta. *Igualdad de trato en materia de fomento y consolidación de empleo.*

A los efectos de las ayudas e incentivos establecidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura, las sociedades cooperativas y sus socios trabajadores o de trabajo, podrán ser equiparados a los empresarios y personas trabajadoras por cuenta ajena.

Disposición adicional sexta. *Sociedades cooperativas de crédito y secciones de crédito de las sociedades cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas de crédito se regirán por su legislación específica.
2. Las secciones de crédito de las sociedades cooperativas se regirán por su legislación específica, sin perjuicio de su sometimiento a la presente Ley.

Disposición adicional séptima. *Incorporación de medios y procedimientos informáticos y telemáticos.*

La Junta de Extremadura deberá fomentar la incorporación de los medios y procedimientos informáticos y telemáticos al Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, adoptando las medidas necesarias para la integración de los avances tecnológicos en su gestión y en las relaciones con las sociedades cooperativas.

Disposición adicional octava. *Modificación de la Ley 5/2001, de 10 de mayo, de Crédito Cooperativo.*

1. La Ley 5/2001, de 10 de mayo, de Crédito Cooperativo, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade un artículo 29 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 29 bis. *Fundaciones.*

1. A las fundaciones constituidas por Cooperativas de Crédito con domicilio social en la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuyo ámbito de actuación principal se desarrolle en la misma, o excediendo de tal ámbito no reúna los requisitos para que su Protectorado corresponda a la Administración General del Estado, les será de aplicación la legislación básica del Estado y, en su caso, la normativa que, en desarrollo de la misma, sea dictada por la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El Protectorado de las fundaciones a las que se refiere el párrafo anterior, corresponderá a la Consejería competente en materia de política financiera.

Las modificaciones de los estatutos de estas fundaciones, una vez acordados por el patronato de las mismas requerirá la aprobación de la Consejería competente en materia de política financiera.»

Dos. El apartado 2 del artículo 37 queda redactado en los siguientes términos:

«2. La Asamblea General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio.»

Tres. El artículo 38 queda redactado en los siguientes términos:

«La Asamblea General Ordinaria tendrá por objeto examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales, resolver sobre la propuesta de aplicación de excedentes o de imputación de pérdidas, aprobar el presupuesto del fondo de educación y promoción y definir las líneas generales del plan de actuación de la Entidad. Podrá incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea General.»

Cuatro. El apartado 4 del artículo 39 queda redactado en los siguientes términos:

«4. En la Asamblea General ningún socio podrá recibir apoderamientos de votos que superen, con el propio, los límites establecidos en el artículo 17.2.

Dentro de este límite, en la Asamblea General cada socio solo podrá representar a otro socio, y el número de votos que, por derecho propio o por apoderamiento, corresponda a un socio no puede exceder del límite previsto en los estatutos sociales.

Los socios que tengan la condición de trabajadores de la Cooperativa de Crédito, sólo podrán ostentar representación conferida por otros socios que sean trabajadores de la Entidad.»

Cinco. Se añade un artículo 43 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 43 bis. *Asamblea General de Delegados.*

1. Cuando los estatutos sociales prevean Asambleas Generales de Delegados deberán regularlos criterios de adscripción de los socios a cada Junta Preparatoria, su facultad de elevar propuestas no vinculantes, las normas para la presentación y elección de delegados de entre los socios que no desempeñen cargos sociales, el número de delegados, el número máximo de votos que podrá ostentar cada uno en la Asamblea General y el carácter y duración del mandato, que no podrá ser superior a los tres años.

Cuando el mandato de los delegados sea plurianual, las Juntas Preparatorias que se celebren vigente el mandato de los delegados tendrán carácter informativo. Los estatutos sociales deberán regular el sistema de reuniones informativas, previas

y posteriores a la Asamblea, de aquéllos con los socios adscritos a la Junta correspondiente.

2. Las convocatorias de las Juntas Preparatorias y de la Asamblea General de Delegados tendrán que ser únicas, con un mismo orden del día, y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 41 de la presente ley. Tanto las Juntas Preparatorias como la Asamblea General de Delegados se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la Asamblea General, salvo lo previsto en este artículo.

Las Juntas Preparatorias estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes, salvo cuando asista el Presidente de la sociedad cooperativa de crédito, y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del Consejo Rector.

3. Las Juntas Preparatorias habrán de reunir, en primera convocatoria, el número de socios que los estatutos sociales exijan, que deberá ser siempre superior al de la segunda convocatoria. En esta última habrá de alcanzarse, como mínimo, el 5 por 100 del total de socios adscritos a cada Junta Preparatoria, entre presentes y representados, computando estos últimos con los límites del apartado 4 del artículo 39; no obstante, cuando los socios adscritos a una Junta Preparatoria sean menos de 100 o más de 500 los estatutos sociales determinarán libremente el quórum exigible en segunda convocatoria.

4. El acta de cada Junta Preparatoria podrá ser aprobada por la propia Junta Preparatoria o dentro del plazo de los cinco días siguientes a su respectiva celebración por su Presidente y dos socios elegidos en la misma.

5. La Asamblea General de Delegados requerirá siempre, como mínimo, la previa celebración efectiva de más de las tres cuartas partes del total de Juntas Preparatorias previstas en los estatutos sociales, y, para quedar constituida en primera convocatoria, la asistencia de más de la mitad del total de delegados elegidos en las Juntas celebradas y del total de socios que ostenten cargos en la sociedad cooperativa de crédito; en segunda convocatoria, bastará con que asistan a dicha Asamblea más del 40 por 100 del total de los delegados elegidos y de los socios que ostenten cargos sociales. Todo ello habrá de constar en el acta de cada sesión asamblearia. Por delegados elegidos se entiende los titulares o, en su caso, los suplentes. Los estatutos sociales tipificarán entre las faltas la inasistencia injustificada a la Asamblea General de Delegados, tanto por parte de éstos como de los socios que ostente algún cargo.

6. Sólo será impugnabile el acuerdo adoptado por la Asamblea General de Delegados, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y, en su caso, acuerdos de las Juntas Preparatorias.

7. En lo no previsto en el presente artículo y en los estatutos sociales sobre las Juntas Preparatorias se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.»

Seis. El apartado 1 del artículo 46 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los miembros, titulares y suplentes, del Consejo Rector serán nombrados por la Asamblea General en votación secreta. Las candidaturas a nombrar serán cerradas y deberán contener tres candidatos más que vocalías hayan de ser cubiertas. Resultará elegida la candidatura que obtenga el mayor número de votos.»

Siete. El apartado 2 del artículo 47 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Las vacantes que se produzcan en el Consejo Rector con anterioridad a la finalización de su mandato se cubrirán por los suplentes, según el orden en que aparezcan en la candidatura elegida y lo serán por el período que reste hasta la finalización del mandato. En el caso de que durante el período de cuatro años se produjeran vacantes y no quedasen suplentes que puedan convertirse en Consejeros titulares, la o las vacantes serán objeto de cobertura mediante nombramiento por la siguiente Asamblea General que se celebre. En este caso, la duración del mandato se extenderá hasta completar el período de cuatro años que restara al Consejero sustituido. Esta misma regla se aplicará al Presidente cuando fuere elegido antes de la finalización del mandato de cuatro años.»

2. La presente disposición se aplicará a las sociedades cooperativas de crédito incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2001, de 10 de mayo, de Crédito Cooperativo, entendiéndose sus estatutos sociales modificados o completados por cuantas normas jurídicas se contienen en la misma sin necesidad de adaptación.

3. Las vacantes que se produzcan en el Consejo Rector durante el año 2018 por cumplimiento del plazo para el que fueron designados sus miembros, se cubrirán en la Asamblea General Ordinaria que se celebre en el año 2019.

Disposición adicional novena. *Modificación de la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura.*

Se modifica el artículo 10 de la Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura con el siguiente tenor literal:

«**Artículo 10.** *Capital social.*

1. El capital social estatutario y contable de la sociedad cooperativa especial no podrá ser inferior a tres mil euros ni superior a trescientos mil euros.

2. Deberá estar desembolsada, desde la constitución de la sociedad cooperativa, la mayor de las cantidades siguientes:

a) Mil euros.

b) El 25% del capital social mínimo previsto en los estatutos.

El resto deberá desembolsarse en la forma y en los plazos que establezcan los estatutos sociales o la asamblea general, sin que puedan superarse los cuatro años desde la constitución de la sociedad cooperativa o desde la inscripción del aumento del capital social

3. El importe de las aportaciones al capital social de un solo socio o asociado no puede exceder de la mitad del capital social.»

Disposición transitoria primera. *Aplicación temporal de la Ley.*

1. La presente Ley se aplicará a todas las sociedades cooperativas reguladas por la misma, con independencia de la fecha de su constitución.

2. Los procedimientos en materia de sociedades cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta Ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones vigentes en el momento de su inicio.

3. Las sociedades cooperativas en liquidación se someterán hasta su extinción a la legislación vigente hasta la entrada en vigor de esta Ley.

4. El contenido de las escrituras y de los estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley no podrá ser aplicado en contradicción con lo dispuesto en la misma y se entenderá modificado y completado por cuantas normas imperativas o prohibitivas se contienen en esta Ley.

5. No obstante lo establecido en los artículos 78.6 y 181.1. e) de la presente Ley, las sociedades cooperativas depositarán sus cuentas en el Registro Mercantil Territorial correspondiente al domicilio social, hasta que el Estado no dicte las normas necesarias para que ambas funciones correspondan a un solo registro o bien se celebren convenios de colaboración para que las sociedades cooperativas cumplan con sus obligaciones realizando el depósito en un solo registro.

6. Las sociedades cooperativas extremeñas actualmente existentes tendrán un plazo máximo de cuatro años, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para asegurar la representatividad proporcional de todos sus socios y socias en el consejo rector, en los términos establecidos en el apartado 7 del artículo 50. Durante este plazo de cuatro años no será de aplicación la prohibición prevista en el párrafo segundo del citado artículo 50.7.

En este periodo transitorio aquellas sociedades cooperativas que cumplan, efectivamente, con la representatividad proporcional de todos sus socios y socias en el consejo rector, podrán ser objeto de especial promoción en las subvenciones cuyas bases reguladoras y convocatorias sean aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de los estatutos sociales.*

1. Las sociedades cooperativas a las que sea de aplicación la presente ley deberán adaptar sus estatutos a la misma en el plazo de seis años desde su entrada en vigor.

Transcurrido dicho plazo no se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura documento alguno relativo a las sociedades cooperativas sometidas a esta Ley, hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus estatutos sociales. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese de administradores o liquidadores, a la revocación o renuncia de poderes, a la transformación de la sociedad cooperativa, a su disolución y nombramiento de liquidadores y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

2. La adaptación de los estatutos sociales a la presente Ley se llevará a cabo en la forma establecida en la misma para la modificación de estatutos, si bien, para la aprobación del nuevo texto adaptado, será suficiente con más de la mitad de los votos válidamente expresados, no obstante lo establecido en el número 2 del artículo 47.

3. Las uniones de sociedades cooperativas actualmente existentes que, en el plazo previsto en el apartado 1 anterior, no hubiesen presentado en el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura, la solicitud con la oportuna documentación, a fin de adaptar sus estatutos a las nuevas normas reguladoras del asociacionismo cooperativo, no podrán instar ninguna inscripción en dicho Registro, ni beneficiarse de medidas algunas de fomento establecidas por la Administración Autonómica. Estas medidas quedarán sin efecto en el momento en que se produzca la adaptación estatutaria.

Disposición transitoria tercera. *Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura.*

En tanto no se produzca la modificación del vigente Reglamento del Registro de Cooperativas de Extremadura aprobado por el Decreto 172/2002, de 17 de diciembre, resultará este de aplicación, en cuanto no contradiga a lo dispuesto por la presente Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Sociedades cooperativas de ulterior grado.*

Las sociedades cooperativas de ulterior grado existentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán en su denominación social la expresión «ulterior grado» hasta que voluntariamente la sustituyan por «segundo grado». Para esta modificación estatutaria será suficiente el acuerdo del consejo rector y la certificación del mismo con las firmas legitimadas notarialmente o autenticadas por el Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. No obstante lo anterior, deberán haber adaptado su denominación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura, y cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en la presente Ley dentro de su ámbito de aplicación.

Disposición final primera. *Derecho aplicable.*

Las sociedades cooperativas se regirán por sus Estatutos, por la Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura, por los Reglamentos de desarrollo de la misma y, supletoriamente, por la legislación de sociedades cooperativas del Estado y sus normas de desarrollo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición adicional octava entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente Ley en el «Diario Oficial de Extremadura».

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, dictará las normas necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

Disposición final cuarta. *Datos estadísticos.*

Los órganos competentes de la Administración extremeña podrán dictar normas relativas a la petición de datos a las sociedades cooperativas a efectos estadísticos, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de estadística.

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.*

Se modifica la disposición adicional decimoquinta de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el último párrafo del apartado 3 del punto Uno de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que queda con la siguiente redacción:

«También podrán obtener el reconocimiento de entidades agroalimentarias prioritarias de Extremadura, las sociedades cooperativas agroalimentarias y las sociedades agrarias de transformación inscritas en el Registro correspondiente y cumplan los requisitos establecidos en el apartado Dos de esta disposición».

Dos. Se modifican los párrafos decimotercero y decimoquinto del punto Dos de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que quedan con la siguiente redacción:

«La entidad resultante debe llevar a cabo la comercialización conjunta de la totalidad de la producción comprometida por las entidades y los productores que la componen.»

«Se debe hacer constar expresamente en los estatutos correspondientes a las distintas sociedades que componen la entidad resultante, así como en los de la propia entidad resultante, la obligación de los socios de entregar la totalidad de la producción comprometida con su sociedad para su comercialización en común.»

El resto de la disposición adicional decimoquinta queda con la misma redacción.

§ 28

Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la vivienda, el Urbanismo y el Territorio

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 74, de 28 de junio de 2005
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2005-90024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio creó la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para el desarrollo de la política de la Junta de Extremadura en las materias de la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda. Y determinó sus competencias por relación a las asignadas a cualesquiera órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y sus Organismos Autónomos por las Leyes 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura; 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura; y 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como en las disposiciones administrativas de carácter general que las desarrollen, ejecuten o complementen. Por esta razón otorgó al Consejo de Gobierno, en su artículo 5 y con arreglo a las pertinentes bases precisadas en éste, una delegación legislativa para elaborar y aprobar un texto articulado, confiriendo para ello en su disposición adicional primera, el plazo de seis meses a contar desde su propia entrada en vigor.

Se entiende así que el régimen jurídico de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, integrado por la propia Ley 10/2004, de 30 de diciembre, y el texto articulado por ella delegado, así como, en el marco definido por ambos textos, el Estatuto de dicha Agencia, de rango reglamentario, precise de la referida operación delegada de articulación para quedar debidamente integrado, es decir, completado en el plano legislativo. De ahí su importancia, sin perjuicio de la ulterior operación de refundición de los referidos textos legales, asimismo prevista y que ha de seguir a la de articulación que ahora se cumple. Operación sucesiva de refundición ésta, que ya tendrá, sin embargo, una finalidad puramente simplificadora y clarificadora técnicamente de la normativa legal de cabecera del ordenamiento específico regulador de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

El texto que ahora se aprueba supone, pues, el cumplimiento en plazo de la delegación legislativa efectuada a tal fin por la Asamblea de Extremadura. Su articulado responde fielmente a las bases fijadas por ésta en el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, conteniendo todo lo necesario, pero sólo lo necesario a tal efecto. Con su aprobación se

hace posible, por lo dicho, la aprobación, necesaria para superar su actual situación provisional, del Estatuto de la propia Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, que es la norma reglamentaria llamada a concretar la organización, las formas de actuación y las restantes peculiaridades de dicha entidad, conforme a las previsiones ya contenidas en su Ley de creación.

Por ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 apartado d) de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, teniendo en cuenta el dictamen del Consejo Económico y Social de Extremadura, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 21 de junio de 2005,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Integración y adscripción de órganos

Artículo 1. *Integración en la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad.*

1. En cumplimiento de la letra a) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se integra en la estructura orgánica de dicha Agencia, el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad creado y regulado por el artículo 52 de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura.

2. Con modificación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura, se adapta la composición del Consejo a que se refiere el apartado anterior y, a tal efecto se establecen los siguientes criterios para su integración:

a) Por parte de la Junta de Extremadura, un representante de cada una de las entidades y Consejerías competentes en materia de infraestructuras, vivienda, turismo, industria, hacienda y patrimonio, patrimonio cultural y servicios sociales.

b) Un número de representantes de la Federación de Municipios y Provincias de Extremadura igual a los de la Administración de la Comunidad Autónoma a que se refiere la letra anterior, de los cuales dos deberán corresponder necesariamente a ciudades de más de cincuenta mil habitantes.

c) Tres representantes de las entidades que agrupen a los diferentes colectivos de personas con disminuciones físicas, psíquicas y sensoriales.

d) Un representante de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Extremadura.

e) Un representante de los Colegios Oficiales de Ingenieros de Extremadura.

El Consejo será presidido por el titular de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio o persona en quien delegue, actuando como Secretario un funcionario de dicha Agencia.

Artículo 2. *Integración en la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura y la Comisión de Calidad de la Vivienda.*

1. En cumplimiento de la letra a) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se integra en la estructura orgánica de dicha Agencia, el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura creado por el artículo 74 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, y, por tanto, también la Comisión de Calidad de la Vivienda de Extremadura a que se refiere el apartado 4 del artículo 11 de esta última Ley.

2. La presidencia del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura y de la Comisión de Calidad de la Vivienda corresponderá, respectivamente, al titular de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y de la Dirección de ésta que resulte competente conforme al estatuto de dicha Agencia.

Artículo 3. *Integración en la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.*

En cumplimiento de la letra a) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se integra en esta Agencia la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio a la que se refieren los artículos 51.5; 57.6; 62.3, b); 63.3; 66.1 y 4; 74.4; 80.7; 83.1; 84.1; 118.3, b) y 188.5 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura.

CAPÍTULO II

Adscripción de empresa pública

Artículo 4. *Adscripción de la empresa pública «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura».*

De conformidad con la letra b) de la base primera establecida en el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se adscribe a esta Agencia la empresa pública Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, creada por Ley 1/2004, de 19 de febrero.

CAPÍTULO III

Competencias

Artículo 5. *Competencias de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en materia de promoción de la accesibilidad.*

En cumplimiento de la letra c) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se determinan como competencias atribuidas a dicha Agencia por el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 1 del citado texto legal en la materia regulada por la Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura, las que, con especificación en cada caso de los preceptos de ésta de que traen causa, se enumeran a continuación:

1. Administrar el Fondo para la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, previsto en el artículo 39 y la disposición adicional novena, en los términos previstos en el párrafo 2.º del apartado 1 de dicho artículo 39, así como adoptar la iniciativa y proponer los cambios en la regulación de la estructura y el funcionamiento del Fondo y de las condiciones mínimas necesarias y las especificaciones técnicas y de diseño que deban cumplir los proyectos para acceder a las subvenciones con cargo al mismo.

2. Instruir, tramitar y, en su caso, resolver los procedimientos sancionadores a que se refiere el artículo 49.

3. Proponer para su elevación al Consejo de Gobierno cualesquiera normas de desarrollo reglamentario de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura, de conformidad con su disposición adicional primera.

4. Programar, diseñar y realizar campañas de conformidad con la previsión de la disposición adicional segunda.

5. Velar por la adaptación de las Ordenanzas locales a la normativa sobre accesibilidad, así como la garantía de la accesibilidad a los trabajadores con limitaciones o movilidad reducida por parte de las empresas que dispongan de medios de transporte propios, de conformidad con las disposiciones adicionales cuarta y quinta.

6. Velar por el cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional sexta.

7. Elaborar para su elevación al Consejo de Gobierno los planes de control del proceso de eliminación de barreras arquitectónicas y de comunicación con el entorno, de conformidad con la disposición adicional séptima.

Artículo 6. *Competencias de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en materia de calidad, promoción y acceso a la vivienda.*

En cumplimiento de la letra c) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se determinan como competencias atribuidas a dicha Agencia por el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 1 del citado texto legal en la materia regulada por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, las que, con especificación en cada caso de los preceptos de ésta de que traen causa, se enumeran a continuación:

1. Garantizar, en la esfera de su competencia y a través de los laboratorios y centros homologados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la correcta ejecución de los diferentes sistemas constructivos, para su elevación al Consejo de Gobierno de las disposiciones reglamentarias que correspondan al efecto, en los términos del apartado 3 del artículo 10.

2. Promover las medidas autonómicas de apoyo, a que se refiere el apartado 4 del artículo 10, para la realización en las edificaciones de las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por las personas con movilidad reducida que deban vivir en ellas, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

3. Elaborar el plan integral de calidad y el pliego de prescripciones técnicas, el programa tipo de control de calidad, el libro de control de calidad y las guías de calidad de materiales como instrumentos de desarrollo de dicho plan integral, conforme a los apartados 1 y 2 del artículo 11.

4. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno la regulación reglamentaria del sistema de perfiles de calidad de edificios de vivienda prevista en el apartado 3 del artículo 11.

5. Fomentar la formación profesional de los trabajadores y agentes de la edificación de conformidad con el apartado 5 del artículo 11, sin perjuicio de las competencias que corresponden a los distintos departamentos de la Junta de Extremadura.

6. Estudiar, divulgar y promover soluciones técnicas y constructivas que incrementen la eficiencia energética y el ahorro en el consumo de agua en las edificaciones, y, en particular, elaborar y catalizar un Manual de Diseño de Optimización Energética, que incluya un catálogo de medidas de ahorro potencialmente aplicables al edificio para reducir el consumo de energía en las viviendas, conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 12.

7. Fomentar la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y, en particular, organizar, llevar y poner a disposición de los agentes de la edificación un Banco de Datos, Empresas y Productos del sector de la construcción en Extremadura, en los términos del apartado 2 del artículo 12.

8. Fomentar la utilización de fuentes de energías renovables, en los términos del apartado 3 del artículo 12.

9. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno, la regulación reglamentaria de certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables, de conformidad con el número 4 del artículo 12.

10. Ser destinataria de la comunicación a la Administración autonómica a que se refiere el apartado 3 del artículo 15.

11. Otorgar la calificación definitiva como vivienda de protección oficial con el efecto, en su caso, previsto en el apartado 8 del artículo 15.

12. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno la regulación reglamentaria precisa para la ampliación, respecto de las viviendas de protección pública, de las garantías administrativas para ocupación y uso a que se refiere el apartado 5 del artículo 17.

13. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno la regulación reglamentaria para la adecuación de la construcción de viviendas protegidas a los objetivos básicos de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma en los términos del apartado 1 del artículo 24.

14. Velar por que la vivienda libre reúna en la Comunidad Autónoma de Extremadura los requisitos de calidad adecuados, de conformidad con el artículo 25.

15. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno las normas sobre procedimiento de constitución y cancelación de las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, así como organizar y gestionar el depósito de dichas fianzas, en los términos del artículo 34.

16. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno las normas reglamentarias y demás medidas sobre el fomento a que se refieren los artículos 37 y 38, así como ejecutar las unas y las otras, en particular.

17. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno las normas reglamentarias y demás medidas sobre el fomento a que se refiere el artículo 39, así como ejecutar las unas y las otras, en particular, mediante la promoción de organismos e instituciones creados a tal fin y la suscripción de los convenios a que se refiere el artículo 40.

18. Ejercitar el derecho de tanteo y retracto a que se refiere al artículo 48 y transmitirlo a los Ayuntamientos mediante resolución de la Presidencia de la Agencia conforme al artículo 49.

19. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno las normas reglamentarias reguladoras del procedimiento sancionador, así como incoar, tramitar y resolver los procedimientos de este carácter, conforme al artículo 70.

20. Elaborar, para su elevación al Consejo de Gobierno de las normas reglamentarias de organización y funcionamiento del Consejo Asesor de Vivienda previstas en el apartado 3 del artículo 76.

21. La negociación y propuesta de suscripción de los convenios a que se refiere la disposición adicional segunda.

22. Requerir, recibir y utilizar para los pertinentes fines legales los datos a que se refiere la disposición adicional quinta.

23. Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno de la actualización anual de las cuantías de las multas prevista en la disposición adicional séptima.

24. Adoptar la iniciativa, para su elevación al Consejo de Gobierno las normas reglamentarias de desarrollo previstas en la disposición final segunda.

Artículo 7. *Competencias en materia de ordenación territorial y urbanística de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.*

1. En cumplimiento de la letra c) de la base primera del artículo 5 de la Ley 10/2004, de 29 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se determinan como competencias atribuidas a dicha Agencia por el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 1 del citado texto legal en la materia regulada por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, las que, con especificación en cada caso de los preceptos de ésta de que traen causa, se enumeran a continuación:

1) Desarrollar, en el ámbito de la competencia propia de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la función pública consistente en la actividad a que se refiere el artículo 2.

2) Tramitar y resolver las consultas a que se refiere el artículo 10, en los términos establecidos en éste.

3) Convocar y celebrar el concurso público de iniciativas a que se refiere el artículo 25.

4) Emitir el informe previsto en la letra b) del punto 1.1 del apartado 1 del artículo 26.

5) Conocer de y resolver sobre la calificación urbanística previa a la licencia municipal prevista en el primer párrafo de la letra b) del punto 1.2 del apartado 1 del artículo 26 y el artículo 27.

6) Emitir el informe previsto en el apartado 2 del artículo 28.

7) Proponer para su elevación al Consejo de Gobierno la propuesta de acuerdo de formulación de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura en los términos del apartado 1 del artículo 51.

8) Dirigir técnicamente la redacción de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura; aprobar el avance de éstas; someter este avance a información pública; proceder a la vista del resultado de ésta a la formulación del anteproyecto de dichas

Directrices; y aprobar este anteproyecto para su elevación al Consejo de Gobierno a efectos de su aprobación; todo ello, de acuerdo con los apartados 2, 4 y 5 del artículo 51.

9) Adoptar la iniciativa para la formulación de Planes Territoriales; otorgar a las Corporaciones locales afectadas por dicha iniciativa trámite de audiencia; proponer para su elevación al Consejo de Gobierno la formulación de dichos Planes Territoriales; dirigir técnicamente esta formulación; aprobar inicialmente los Planes Territoriales; someter éstos a información pública; valorar las sugerencias, alternativas y reclamaciones deducidas en dicha información pública e introducir las rectificaciones estimadas procedentes; y elevar los Planes Territoriales a la consideración de la Junta de Extremadura para su aprobación definitiva; todo ello de conformidad con el artículo 57.

10) Proponer para su elevación al Consejo de Gobierno las concreciones procedentes del contenido mínimo en determinaciones y documentos de los Proyectos de Interés Regional, así como la fijación, cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, del contenido complementario del general establecido para dichos Proyectos, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 61.

11) Proponer el establecimiento de ayudas a los Municipios en los supuestos y términos previstos por el apartado 4 del artículo 61 y, en su caso, convocar y gestionar su concesión.

12) Incoar el procedimiento de aprobación de Proyectos de Interés Regional a iniciativa de Administraciones Públicas, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, así como de personas privadas, físicas o jurídicas, en los términos del apartado 1 del artículo 62.

13) Incoar, tramitar, para su elevación al Consejo de Gobierno, los procedimientos derivados de solicitudes de declaración del interés regional de Proyectos de Interés Regional promovidos por personas privadas, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 62.

14) Aprobar inicialmente, en su caso; y someter a información pública y audiencia del municipio o los municipios afectados, con realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos puedan aportar elementos de juicio relevantes para la resolución; para su elevación al Consejo de Gobierno la aprobación definitiva, si procede, de los Proyectos de Interés Regional; todo ello, en los términos del apartado 3 del artículo 62.

15) Incoar a solicitud del interesado y tramitar el procedimiento para la autorización de la sustitución, total o parcial en los correspondientes derechos y obligaciones, de la persona o entidad responsable de la ejecución de un Proyecto de Interés Regional para su elevación al Consejo de Gobierno de la propuesta para su resolución, de conformidad con el apartado 2 del artículo 63.

16) Aprobar los proyectos técnicos precisos para la ejecución de los Proyectos de Interés Regional a que se refiere el apartado 3 del artículo 64.

17) Formulación de la advertencia previa sobre incumplimiento, práctica de las pruebas propuestas o acordadas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes y propuesta a la Junta de Extremadura de resolución sobre la declaración de caducidad de Proyectos de Interés Regional a que se refiere el apartado 2 del artículo 65.

18) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno del acuerdo de suspensión, en todo o en parte, de planes de ordenación urbana en los supuestos y términos del apartado 1 del artículo 66, así como proponer la aprobación inicial, someter a información pública y audiencia de los Municipios afectados y proponer la aprobación definitiva, al Vicepresidente de la Junta de Extremadura, de las normas supletorias de los planes de ordenación urbana suspendidos, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 66.

19) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno de la modificación o revisión de cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 67.

20) Mantener el registro actualizado de bienes y espacios catalogados a que se refiere el último párrafo del apartado 4 del artículo 72.

21) Resolver sobre la permisión de uso y, en su caso, explotación privada de dotaciones públicas, la exención parcial del cumplimiento de reservas mínimas, la elevación del límite máximo de edificabilidad en uso residencial o terciario y exención del cumplimiento del

estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en los supuestos y términos previstos en el apartado 4 del artículo 74.

22) Proponer, al Vicepresidente de la Junta de Extremadura, la aprobación inicial y definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal; aprobar definitivamente los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de éstos que afecten a la ordenación estructural y de sus determinaciones que afecten a término o términos municipales colindantes; aprobar definitivamente los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal; aprobar definitivamente cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal y otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al municipio; y evacuar informe previo preceptivo en los procedimientos de instrumentos urbanísticos cuando la aprobación definitiva sea municipal; todo ello, de acuerdo con los puntos 2.1, 2.2 y 2.3 del apartado 2 del artículo 76, a tenor de los cuales las expresiones referidas a la Administración competente, Administración responsable de la tramitación, Administración autonómica o Administración u órgano autonómico, Administración de la Comunidad Autónoma o de la Comunidad Autónoma de Extremadura o los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura empleadas por el apartado 2 del artículo 77, el artículo 78 y el apartado 5 del artículo 80 han de entenderse referidas, cuando proceda, a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

23) Elaborar técnicamente y presentar, para el ejercicio de competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como de modificaciones de Planes Generales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 76.

24) Aprobación, previa audiencia de los Municipios interesados, de los avances de planeamiento en los supuestos y los términos previstos en el párrafo 2.º del apartado 1 del artículo 77.

25) Establecer, mantener y gestionar el registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el párrafo 2.º de la letra f) del apartado 1 del artículo 79.

26) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno del Decreto por el que se disponga el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística y se fije a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, así como proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes; todo ello en los supuestos y términos previstos en el párrafo 2.º del apartado 2 del artículo 81.

27) Recibir un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, para su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 82.

28) Proponer al Vicepresidente de la Junta de Extremadura la suspensión para su revisión o modificación de cualquier Plan urbanístico, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, así como para que dicte las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, en los términos del apartado 1 del artículo 83.

29) Aprobar los Criterios de Ordenación Urbanística a que se refiere el apartado 1 del artículo 84.

30) Constituir, mantener y gestionar el patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura a que se refiere el artículo 86, debiendo entenderse referidas a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio las expresiones referidas a la Administración o las Administraciones titulares empleadas en los artículos 87 y 88, sin perjuicio de las competencias que corresponden a las Corporaciones Locales.

31) Celebrar los convenios con los Municipios para la gestión concertada de las reservas de suelo a que se refiere el apartado 3 del artículo 90.

32) Constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo a que se refiere el artículo 95.

33) Ejercer el derecho de tanteo y retracto previsto en el apartado 1 del artículo 98.

34) Establecer, mantener y gestionar el registro, organizado por zonas, de transmisiones onerosas de los bienes sujetos en dichas zonas a tanteo y retracto previsto en el apartado 1 del artículo 99, en las condiciones que le permitan desplegar la función que le asigna el apartado 2 de idéntico artículo, para su elevación al Consejo de Gobierno la regulación reglamentaria de su organización y funcionamiento conforme al párrafo 2.º del apartado 1, igualmente, del artículo 99.

35) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno la creación de organismos autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público previstos en el apartado 1 del artículo 113, así como constituir los consorcios previstos en el apartado 2 de este mismo artículo 113 y transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos dependientes o entidades fundadas o controladas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio conforme autoriza dicho último precepto legal.

36) Suscribir los convenios de colaboración a que se refiere el apartado 1 del artículo 114.

37) Ser beneficiaria de las delegaciones intersubjetivas de competencias reguladas en el artículo 116.

38) Formular y promover Programas de Ejecución en los términos establecidos en la letra b) del artículo 120.

39) Organizar, mantener y gestionar el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico a que se refieren el punto 4.º de la letra e) del artículo 120 y el artículo 137.

40) Imponer y liquidar las cuotas de urbanización a que se refiere el artículo 133 en el supuesto de ejecutar obras de infraestructura previsto en el apartado 4 de dicho precepto legal.

41) Emitir el informe técnico previsto en el inciso final del párrafo 2.º de la letra b) del apartado 3 y ser destinataria del traslado de los Programas de Ejecución aprobados previsto en el párrafo 2.º del apartado 7, ambos del artículo 135.

42) Emitir el informe del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma de Extremadura previsto en el párrafo 1.º del artículo 138.

43) Declarar la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y caso de desatención del requerimiento practicado a éste en el supuesto y los términos previstos en el apartado 5 artículo 158.

44) Establecer las Áreas de Rehabilitación Preferente a que se refiere el apartado 1 del artículo 167 y suscribir para la gestión de aquéllas convenios interadministrativos, a iniciativa propia o del Municipio interesado, en los términos de la letra a) del apartado 4 del mismo precepto legal.

45) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno, la adopción de las medidas de coordinación y de sustitución de los Municipios previstas en el apartado 4 del artículo 169.

46) Ejercer, en concurrencia con los Municipios, la función de inspección y para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores, cuando tenga por objeto la protección de los bienes del patrimonio histórico, cultural y artístico, los espacios naturales protegidos, el dominio público de titularidad autonómica y las carreteras y demás obras e infraestructuras autonómicas, de conformidad con el apartado 5 del artículo 169, sin perjuicio de las competencias que corresponden a los distintos departamentos de la Junta de Extremadura.

47) Ser destinataria de la delegación del ejercicio de las competencias a que se refiere el apartado 4 del artículo 170 y suscribir, a tal efecto, los pertinentes convenios previstos en dicho precepto legal con los Municipios a que igualmente se refiere éste.

48) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno, la regulación reglamentaria del procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 176 para que rija en defecto de Ordenanza municipal aplicable y, en todo caso, con carácter supletorio de ésta.

49) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno, los Decretos ampliatorios de los plazos máximos para resolver expresamente los procedimientos de otorgamiento de licencias en los supuestos y términos previstos en el apartado 4 del artículo 181.

50) Ser destinataria de las resoluciones justificativas de los motivos que hayan impedido la definición acordada del interés público y formular a la Junta de Extremadura propuesta de resolución sobre la aprobación definitiva del correspondiente proyecto y la disposición de las medidas necesarias para su ejecución, en los supuestos y los términos previstos en el apartado 5 del artículo 188.

51) Dictar, en el ámbito de sus competencias, las órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación territorial y urbanística a que se refiere el apartado 1 del artículo 191.

52) Emitir el informe previsto en el párrafo 2.º del apartado 2 del artículo 194.

53) Sustituir a los Municipios en el caso de incumplimiento por éstos de las obligaciones a que se refiere el artículo 195 en los términos previstos en éste.

54) Incoar, tramitar y resolver los procedimientos para la exigencia de responsabilidad en materia de policía territorial, a las autoridades, funcionarios y empleados de la propia Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio o de organismos o entidades de ella dependientes o por ella controlados, de conformidad con el apartado 5 del artículo 200.

55) Incoar e instruir los procedimientos sancionadores en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 211; resolver dichos procedimientos en los casos contemplados en el inciso segundo de la letra a) y en la letra b) del apartado 2, para su elevación al Consejo de Gobierno de su resolución en los casos previstos en la letra c) del apartado 2, todos ellos del mismo artículo 211.

56) Otorgar la homologación prevista en el párrafo 1.º del apartado 2 y proponer al Vicepresidente de la Junta de Extremadura la tramitación de oficio de la adaptación a que se refiere el párrafo 2.º del apartado 2, en ambos casos de la disposición transitoria segunda.

57) Adoptar la iniciativa para su elevación al Consejo de Gobierno, el dictado de cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la Ley y para actualizar la cuantía de las multas en ella previstas conforme a la previsión de la disposición final única.

2. Las referencias que a lo largo del articulado de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y, en especial, de sus títulos IV y V, se hacen a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; a la Administración pública, la Administración competente o actuante, la Administración urbanística, la Administración urbanística competente; y a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deben entenderse hechas a partir de la entrada en vigor de esta Ley a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el territorio en la medida en que con aquellas expresiones se esté haciendo referencia a la organización autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En ningún caso asumirá competencias normativas o esencialmente políticas frente a instituciones autonómicas o estatales y salvaguardando la autonomía municipal.

3. La actuación pública de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se regirá por los principios y fines, incluida la participación ciudadana, que se recogen en el Título Preliminar de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Ordenación de Territorio y Suelo.

Disposición adicional primera.

Todas aquellas competencias que el conjunto de la normativa expuesta en el presente Texto Articulado atribuye a los órganos de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte o Consejería de Fomento en materia de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, deben entenderse atribuidas a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en virtud del artículo 1 de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de regulación y bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio. En ningún caso asumirá competencias normativas o esencialmente políticas frente a instituciones autonómicas o estatales y salvaguardando la autonomía municipal.

Disposición adicional segunda. *Adscripción de la Comisión Regional de Vivienda.*

Se adscribe a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio la Comisión Regional de Vivienda, a la que hace referencia la disposición final 3 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Disposición final primera. *Derogación.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este texto legal.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto Legislativo entrará en vigor el mismo día de su íntegra publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio [Ref. BOE-A-2005-1976](#), ha sido derogada por la Ley 1/2008, de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura. [Ref. BOE-A-2008-10058](#).

§ 29

Decreto 40/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura"

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 44, de 17 de abril de 2004
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2004-90255

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Disposición Final Primera de la Ley 1/2004, de 19 de febrero, por la que se crea la Empresa Pública de la Junta de Extremadura «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura», autoriza al Consejo de Gobierno para que ordene la constitución y apruebe los Estatutos de la citada Empresa Pública.

Por otra parte, la Disposición Adicional Primera de la citada Ley de creación, establece que reglamentariamente se determinarán los órganos de gobierno de la citada Empresa, así como su composición, régimen de funcionamiento y organización.

En cumplimiento de dichos preceptos, se ha elaborado el presente Reglamento que desarrolla los aspectos de la Empresa Pública que son regidos por su Ley de su creación y por la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Completa por tanto este Decreto la normativa que rige el funcionamiento de la Empresa Pública, cuyo cuerpo fundamental está formado por sus propios Estatutos en función de su carácter de Sociedad Anónima.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura, a propuesta de la Consejera de Fomento y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 5 de abril de 2004.

DISPONGO

Artículo único.

De conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 1/2004, de 19 de febrero, se aprueba el Reglamento de la Empresa Pública «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura», que se inserta a continuación.

Disposición adicional.

Se autoriza a la Consejera de Fomento para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, dicte las disposiciones necesarias para la ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto, así como para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública fundacional, con formalización de los Estatutos Sociales, así como para la inscripción en los Registros Públicos correspondientes.

Disposición final.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Mérida, a 5 de abril de 2004.

El Presidente de la Junta de Extremadura, La Consejera de Fomento,
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN

Reglamento de la Empresa Pública «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura»

Artículo 1. *De la naturaleza, denominación y régimen jurídico.*

1. La Empresa Pública «Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura», que tendrá como denominación social GISVESA, se configura como Sociedad Anónima de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2004, de 19 de febrero, de creación de la citada empresa, y tendrá el carácter de Sociedad Mercantil de la Junta de Extremadura de conformidad con el art. 7 a) de la Ley 3/1985, de 19 de abril, General de la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. La citada Empresa Pública quedará adscrita a la Consejería de Fomento, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de su objeto social.

Además, la Empresa tendrá carácter de Sociedad Urbanística de capital social inicial íntegramente público, de conformidad con lo establecido en el art. 113 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. Se regirá por su Ley de creación, por las normas que se establecen en el presente Reglamento, por sus Estatutos y por las demás normas de Derecho Mercantil, Civil y Laboral que pudieran resultar de aplicación.

Artículo 2. *Del capital social.*

1. El capital social fundacional tendrá una cuantía de trescientos mil euros (300.000 euros), que será íntegramente suscrito, inicialmente, por la Junta de Extremadura en el momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la sociedad y desembolsado de acuerdo con lo dispuesto en sus Estatutos.

2. El capital social al que se ha hecho referencia en el apartado anterior estará representado por acciones ordinarias nominativas cuyo valor nominal quedará definido en los Estatutos de la Sociedad.

Artículo 3. *Del objeto social.*

1. La Empresa Pública «Gestión de Infraestructura, Suelo y Vivienda de Extremadura», tendrá como objeto social el siguiente:

a) Actuar como promotor público de actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como de los locales comerciales, garajes y demás edificaciones complementarias de las promociones en las que actúe.

b) Llevar a cabo las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los proyectos de interés regional y de los planes de urbanismo, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo del suelo urbanizado.

c) Gestionar las infraestructuras y equipamientos públicos que se le encomiende, incluyendo el proyecto de ejecución de obras y equipamientos públicos, así como su mantenimiento y explotación y la prestación de servicios relacionados con los mismos.

d) Gestión del patrimonio público de viviendas tanto de la Junta de Extremadura como de otras Administraciones Públicas.

e) Obtención y gestión de la financiación precisa para la ejecución de las obras y servicios relacionados en los apartados anteriores.

f) Cualesquiera otros relacionados directamente con los anteriores.

2. Para el ejercicio del objeto social descrito, la Empresa Pública podrá realizar las siguientes actuaciones:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.
- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

Artículo 4. *De las funciones.*

Para el desarrollo del objeto social descrito, la Empresa Pública podrá:

- a) Suscribir Convenios con la Administración Pública competente.
- b) Formar parte de Consorcios Urbanísticos creados por la Administración Pública competente.
- c) Realizar, en su condición de beneficiario de la expropiación, todas aquellas actuaciones que tanto la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, como el Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa, les atribuyen como tal.

Artículo 5. *De los recursos.*

La Empresa Pública dispondrá, para el desarrollo de su objeto social, de los recursos que se especifican en los artículos 6 y 7 de su Ley de Creación, en la forma que se establezca en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6. *De la memoria de actividades.*

De acuerdo con el artículo 8 de su Ley de creación, la empresa presentará anualmente al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para su aprobación, una memoria en la que se detalle la actividad desarrollada en el período correspondiente. La citada memoria deberá contener como mínimo:

- a) Una relación de los objetivos previstos para el ejercicio al que se refiere la memoria y el grado de consecución de los mismos.
- b) Una evaluación económica de las inversiones realizadas en el ejercicio correspondiente.

Asimismo, esta Memoria contendrá un programa de actuación, inversión y financiación, con el siguiente contenido:

- a) Un estado en el que se recogerán las inversiones reales y financieras a efectuar durante su ejercicio.
- b) Un estado en el que se especificarán las aportaciones de la Junta de Extremadura o de sus Organismos Autónomos partícipes en su capital, así como las demás fuentes de financiación de sus inversiones.
- c) La expresión de los objetivos que se alcanzarán en el ejercicio y, entre ellos, las rentas que se esperan generar.
- d) Una memoria de evaluación económica de la inversión o inversiones que vayan a iniciarse en el ejercicio.

2. La estructura básica del programa se establecerá por las Consejerías que ejerzan las competencias en materia de Hacienda e Industria y se desarrollará por la Empresa de acuerdo con sus características y necesidades.

3. El programa se someterá a un control de eficacia por parte de la Consejería de Fomento y las que desempeñen las funciones de Hacienda e Industria.

4. El programa correspondiente al ejercicio siguiente, complementado con una memoria explicativa del contenido del mismo y de las principales modificaciones que presente en relación con el que se halle en vigor, será elaborado por la Empresa antes del 1 de junio de cada año y sometido al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura a propuesta

conjunta de las Consejerías que desempeñen las funciones de Hacienda e Industria antes del 15 de septiembre de cada año y se publicará en el «Doletín Oficial del Estado».

5. Una vez aprobado por el Consejo de Gobierno el citado programa de actuación, será remitido a la Asamblea de Extremadura para su conocimiento por la Comisión correspondiente.

Artículo 7. *De los presupuestos de explotación y de capital.*

1. Si la empresa percibiera subvenciones corrientes con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma, elaborará anualmente un presupuesto de explotación que detallaría los recursos y dotaciones anuales correspondientes. Asimismo, formará un presupuesto de capital si la subvención fuera de esta clase.

2. La estructura básica del presupuesto de explotación y, en su caso, de capital, se establecerá conjuntamente por las Consejerías que desempeñen las funciones de Hacienda e Industria.

3. Los presupuestos de explotación y de capital que, en su caso, se hayan de elaborar, se remitirán por la empresa a la Consejería que desempeñe las funciones de Hacienda por conducto de la Consejería de Fomento, antes del día 1 de mayo de cada año, acompañado de una memoria explicativa de su contenido y de la liquidación del presupuesto del ejercicio inmediatamente anterior, y serán sometidos al Consejo de Gobierno antes del día 15 de septiembre del propio año.

4. Una vez aprobado por el Consejo de Gobierno los citados presupuestos de explotación y de capital, serán remitidos a la Asamblea de Extremadura para su conocimiento por la Comisión correspondiente.

Artículo 8. *Del gobierno y administración de la Empresa.*

1. Son órganos de gobierno de la Empresa Pública:

- a) La Junta General de Accionistas.
- b) El Consejo de Administración.

2. El régimen de funcionamiento y organización de los órganos de gobierno y administración, será el establecido en los Estatutos de la Sociedad.