

Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016

Vivienda Protegida de Régimen Especial.

CARACTERÍSTICAS

1. Serán consideradas viviendas protegidas de régimen especial de nueva construcción aquellas cuyo precio máximo de compraventa y superficie se acomode a las exigencias que seguidamente se detallan:

VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL		
SUPERFICIE ÚTIL m ²	ZONA	PRECIO MÁXIMO COMPRAVENTA/ M ² SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)
≥ 30 ≤ 90	A	1.001,17
	B	895,99
	C	837,87

Nota: A estos efectos se consideran las siguientes Zonas Geográficas:

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

Zona B: Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, 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 Guadiana, Zafra.

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

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.

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 transcurrido seis meses desde su calificación definitiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas de régimen especial 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.

3. Esta tipología de vivienda protegida podrá ser calificadas para uso propio, venta, arrendamiento o indistintamente para venta o arrendamiento. En el supuesto de que las viviendas se califiquen para arrendamiento la renta anual inicial no podrá exceder del 4,5% del precio máximo de compraventa de la vivienda protegida y, en su caso, del garaje y del trastero, que se encuentre vigente al momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

REQUISITOS DE ACCESO A LA PROPIEDAD O AL ARRENDAMIENTO DE ESTAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. 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.
2. 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.
3. Que los ingresos familiares ponderados sean iguales o superiores al IPREM (ingresos mínimos) y que no excedan de 4,5 veces IPREM (ingresos máximos) .

En todo caso, los requisitos para acceder a la propiedad de esta tipología de vivienda 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.

Los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción deberá 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 deberá cumplirse en todo caso al momento de solicitud del visado del contrato de arrendamiento.

Por último, para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas de régimen especial, en segunda o ulteriores transmisiones, los adquirientes o adjudicatarios de esta tipología de viviendas deberán cumplir los mismos requisitos señalados en los apartados anteriores.

SUPERFICIES DE LOS ANEJOS

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.
2. Para el cómputo de las superficies útiles de la vivienda y de los anejos se estará a 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 unifamiliares para uso propio no podrán tener locales de negocios.

FACTORES QUE DETERMINAN EL PRECIO DE LA VIVIENDA Y SUS ANEJOS:

1. 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 ésta, no podrá procederse a la actualización de dicho precio máximo hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

2. 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 una vivienda protegida de régimen especial.

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 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.

3. Solamente podrá pactarse la vinculación de un garaje y un trastero.
4. Si el promotor hubiera pactado con el adquirente la reserva de dominio de la vivienda, el precio de compraventa no podrá exceder del máximo previsto para cada tipología de vivienda, no obstante en el caso de precio aplazado podrá incrementado, mediante capitalización compuesta, hasta un máximo del interés legal del dinero vigente al momento de la compraventa, reducido en dos puntos durante el número de años que hubiese sido aplazado el abono del precio de la vivienda.

DESTINO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Las viviendas deberán destinarse a residencia habitual y permanente.
2. No se podrán transmitir estas 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 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 nos será precisa autorización administrativa y no conllevarán reintegro de subvenciones.

No se considerará transmisión la que tenga lugar entre cotitulares de la vivienda.

3. Las viviendas deberán ocuparse 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. Este plazo se computará desde la fecha de la escritura pública de adquisición de la propiedad.

DEFINICIONES

✓ 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.

✓ 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.