

LEY DE FOMENTO DE LA VIVIENDA EN EXTREMADURA

Ley 3/1995, de 6 de abril
(D.O.E. núm. 50, de 29 de abril)

AFECTADO-POR:

- Modificado, art. 10, por Ley 23-12-1997, núm. 11/1997, disp. adic. 13.
- Desarrollado por Decreto 2-7-1996, núm. 109/1996, disp. derog..

PREÁMBULO

Vivienda y Ciudad son elementos inseparables en nuestra sociedad. También lo son, y especialmente a partir de un cierto tamaño de núcleo urbano, el mercado de la vivienda y el mercado de la ciudad; aparecen tan ligados que no es posible abordar soluciones al primer problema sin acometer el segundo.

El precio del suelo es determinante en el precio final de la vivienda, pero no es éste el único aspecto a valorar: la Ciudad no es la suma de viviendas (ciudad-dormitorio), ni siquiera con el complemento de determinados servicios. Desde una concepción progresista, la ciudad debe constituir un espacio vital de relaciones y un elemento esencial para determinar la calidad de vida de los ciudadanos.

Desde esta óptica debe planificarse la ciudad: dotaciones, espacios de ocio, servicios, elementos de relación y comunicación deben dimensionarse adecuadamente, así como el suelo necesario para su desarrollo. El planeamiento urbanístico establece las reglas de juego: fija las normas con las que limitar el libre mercado para permitir que el desarrollo de la ciudad sirva a los ciudadanos.

Ocurre que un buen planeamiento puede ser alterado desde la legalidad: acaparar suelo clasificado o en expectativa de serlo para establecer su precio al margen de los intereses de la ciudad y de la propia demanda amparándose en las dificultades jurídico-administrativas de los Organismos Públicos constituyen un procedimiento reprobable socialmente pero de difícil eliminación legal.

El desarrollo previsto para la ciudad se ve así desvirtuado y el suelo para la construcción de viviendas pasa a ser un bien tan escaso como sus propietarios decidan. Es obvio que las viviendas para rentas medias y bajas sufren las peores consecuencias de este proceso, en el que habría que anotar otro hecho: una política de vivienda como la desarrollada por la Junta de Extremadura establece un abanico ordenado de inversiones, ayudas y controles que van desde la promoción pública para las rentas más bajas hasta la normativa de viviendas a precio tasado o una política urbanística adecuadas para las rentas medias. También esta política de vivienda se ve alterada por la modificación artificial de los precios del suelo: las rentas más bajas pueden ver satisfechas en alguna medida sus necesidades de vivienda gracias a la inversión directa de la Administración, en tanto las rentas medias (sin ayuda económica directa) ven alejarse sus posibilidades razonables de acceso a la vivienda por la excesiva repercusión del precio del suelo.

Esta Ley viene a establecer un mecanismo de creación de suelo y de ciudad que, al no tener clasificación previa, no puede ser objeto de acaparamiento y no puede por tanto convertirse en un bien altamente escaso. Al tiempo se intentan evitar los males de este tipo de operaciones incidiendo en la creación de ciudad terminada y equipada de forma que las rentas medias y bajas puedan verse favorecidas por las plusvalías que se generan en la ciudad.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ley facilitar a las Administraciones Públicas Local y Autonómica en sus respectivos ámbitos de competencias la intervención en el mercado de la vivienda en la forma y términos que en la misma se definen.

TITULO I

De las promociones de viviendas

CAPITULO I

Intervenciones en materia de suelo

Artículo 2. Reclasificaciones de suelo.

Los Ayuntamientos de los municipios de población superior a diez mil habitantes podrán promover modificaciones de su planeamiento general por el procedimiento abreviado que se establece en la presente Ley, con objeto de facilitar la promoción y construcción de viviendas.

Dichas modificaciones podrán reclasificar como urbano el suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística o suelo apto para urbanizar sin Plan Parcial, en los términos que se contienen en los artículos siguientes.

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, podrá extender la aplicación de esta Ley a aquellos proyectos situados en municipios de inferior población, cuyas características socioeconómicas y demográficas así lo aconsejen.

Artículo 3. Condiciones para la reclasificación.

Las propuestas de reclasificación de suelo habrán de cumplir los requisitos siguientes:

- Los terrenos habrán de encontrarse en el interior de la corona periurbana delimitada por el límite exterior del suelo urbano y los urbanizables programado y no programado o aptos para urbanizar, existentes a la entrada en vigor de esta Ley y una línea cerrada imaginaria situada a un máximo de 1.000 m del límite anterior.
- No podrán ser objeto de reclasificación aquellos terrenos que, cumpliendo la condición anterior, estén clasificados en el Planeamiento Vigente como no Urbanizable Especialmente Protegido.
- Las infraestructuras urbanas y de servicios a implantar en los terrenos no podrán implicar la modificación de los ya establecidos en el territorio, debiendo garantizar la adecuada conexión con los sistemas generales existentes y los previstos por el planeamiento en vigor.
- Habrán de promoverse viviendas de los tipos que con esta Ley se establecen, en el número y proporciones que se determinen.
- El plazo de finalización de las viviendas y dotaciones no podrá exceder de cuatro años a contar desde la obtención de la reclasificación. En promociones de más de 500 viviendas podrá autorizarse un programa de trabajo que podrá incrementar el plazo en un año más como máximo.

Artículo 4. Características de las actuaciones.

1. La superficie mínima de cada actuación será de 5 ha: en municipios de más de 35.000 habitantes y de 2 ha. en los municipios de menos de dicho número; pudiendo autorizarse una superficie distinta en los Decretos a que se hace referencia en el artículo 2.
2. La densidad máxima permitida será de 50 viviendas por hectárea.
3. En la ordenación que se plantee podrán construirse hasta un máximo del 35% de viviendas plurifamiliares, procurándose en todo momento la conformación de manzanas.
4. La altura máxima permitida será de 4 plantas en bloque y 2 plantas en unifamiliar.
5. Usos: El uso principal será el de vivienda, permitiéndose comercial y terciario en plantas bajas de edificios plurifamiliares.

Del total de las viviendas al menos el 30% será de protección oficial, entre el 25 y 60 por 100 será vivienda media según lo definido en esta Ley y al menos el 15% será vivienda joven.

6. La urbanización del área a reclasificar habrá de reunir como mínimo las características y calidades definidas en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales.

7. Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los terrenos especificados como tales en el Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable. Sin embargo la cesión destinada a centros de Enseñanza Primaria podrá ser sustituida por otra dotación, cuando se justifique debidamente la no necesidad de implantación de un colegio en el área de actuación.

Se posibilitará mediante el diseño de las viviendas que una parte importante de los espacios libres de cesión obligatoria, destinados a verde, queden integrados dentro del recinto físico de las mismas, de tal manera que el mantenimiento de esos espacios corra por cuenta de los usuarios de las viviendas, aunque la titularidad del suelo sea pública.

8. La oferta deberá incluir un mínimo de 300 m² construidos en dotaciones de uso público (guardería infantil, centro recreativo, etc.) por hectárea.

9. Los sistemas generales estarán totalmente terminados y conectados a los de la ciudad, en especial los de comunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, y suministro de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 5. Expediente de reclasificación.

Los expedientes de reclasificación de suelo que se promuevan al amparo de esta Ley podrán incoarse a instancia de promotor público o privado interesado, único autorizado a llevar a cabo la ejecución total del proyecto en los términos en que se apruebe.

En supuesto de incumplimiento de la totalidad o parte del proyecto por el promotor cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar, la Administración Autonómica por sí misma o en beneficio de un tercero podrá subrogarse en la finalización del proyecto en cuestión.

Artículo 6. Documentación.

Al escrito de solicitud de incoación del expediente deberá acompañarse la siguiente documentación:

-Proyecto de reclasificación del suelo, con asignación de usos e intensidades, desarrollado por detalle suficiente como para no precisar planteamiento posterior.

-Proyecto de urbanización, con los contenidos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

-Anteproyecto de las viviendas y dotaciones a construir.

Datos del promotor, incluyendo escritura de constitución y certificado de inscripción en el registro, caso de ser persona jurídica.

-Título de propiedad, o del derecho de superficie del área a reclasificar u opción de compra.

-Medios económicos de todo tipo con que cuente el promotor que garanticen suficientemente la finalización total de la promoción.

-Compromisos del promotor en cuanto a obras a ejecutar, plazos de entrega y precio máximo de venta de las viviendas.

-Póliza de seguros que afiance el valor total de promoción.

Artículo 7. Procedimiento.

Presentada la propuesta con toda la documentación en el registro municipal, el Pleno de la Corporación Municipal acordará por mayoría absoluta en el plazo máximo de un mes su aprobación inicial o el rechazo de la oferta.

El acuerdo de aprobación inicial dispondrá la apertura de un período de información pública de 10 días naturales de duración para recibir las alegaciones de las personas interesadas. Dicho acuerdo se publicará en el «Diario Oficial de Extremadura», «Boletín Oficial de la Provincia» y un periódico de los de mayor difusión de la provincia.

Finalizado el período de información pública, el Ayuntamiento, igualmente por mayoría absoluta, en el plazo máximo de 15 días naturales acordará la aceptación o rechazo de las alegaciones presentadas y la remisión del expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, entendiéndose que la aprobación del expediente lleva implícita la recalificación de suelo solicitada.

Si de la aceptación de alguna alegación resultaren modificaciones sustanciales el expediente se someterá de nuevo a información pública por período igual al anterior.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, o el Organismo competente, en el plazo máximo de 30 días hábiles, acordará la aprobación o rechazo de la propuesta. Si en dicho plazo máximo la Comisión de Urbanismo de Extremadura no ha resuelto expresamente, se entenderá denegada la propuesta.

Artículo 8. Publicidad.

El acuerdo de aprobación del expediente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura u Organismo competente, que agota la vía administrativa, habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» para su ejecutividad.

Artículo 9. Obligaciones del promotor.

Una vez producida la aprobación definitiva de la propuesta, el promotor queda sujeto a lo que dispone el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o normativa urbanística de aplicación, así como el planeamiento vigente para los propietarios de suelo urbano, dentro de los términos de su propia oferta.

CAPITULO II

De las viviendas

Artículo 10. Tipo de viviendas.

1. Las viviendas que se construyan al amparo de esta Ley únicamente se podrán destinar a residencia permanente, y sus adquirentes deberán reunir las condiciones específicas que se establezcan en cada caso. Todas las promociones incluirán viviendas de las siguientes tipologías y precios:

- a) Viviendas de protección oficial de hasta 90 m² útiles y cuyo precio en venta no exceda del módulo ponderado vigente en el año de la construcción. En el caso de existencia de garaje y anejo vinculados el precio máximo de éstos será de 0,6 Mp. como máximo.
- b)) Vivienda media de hasta 120 metros cuadrados útiles y cuyo precio de venta no podrá exceder de 1,2 veces el módulo ponderado vigente».
- c) Vivienda media de hasta 120 m² útiles igualmente ajustadas a los precios y características reseñadas en los dos apartados anteriores.

Los adquirentes de cualquiera de las viviendas reseñadas no podrán rebasar los 4.500 miles de pesetas de ingresos netos, computándose los de todos los integrantes de la unidad familiar»

2. Los tipos de vivienda que pueden acogerse a esta Ley son unifamiliar aislada, pareada o adosada, y plurifamiliar en edificios de altura no superior a cuatro plantas, y en todo caso esta altura no podrá rebasar el máximo autorizado por la figura de planeamiento en la población de que se trate.

os adquirentes de cualquiera de las viviendas reseñadas no podrán rebasar los 4.500 miles de pesetas de ingresos netos, computándose los de todos los integrantes de la unidad familiar»

Artículo 11. Limitaciones de precios.

El promotor no podrá vender las viviendas en condiciones económicas distintas a las contenidas en su proyecto, estando, en todo caso, prohibido el cobro de sobrepuestos por concepto alguno.

El promotor podrá convenir con los adquirentes de vivienda la toma a cuenta de hasta el 20% del valor de adquisición, debiendo constituir fianza en la caja de depósitos de la Junta de Extremadura por el importe total de las cantidades tomadas.

Artículo 12. Limitación en segunda o ulteriores transmisiones. Derecho de tanteo y retracto.

Durante los 5 años siguientes a la adquisición, los adquirentes de viviendas construidas al amparo de esta Ley no podrán enajenar las viviendas. Durante los diez años siguientes al período antes señalado podrán enajenarlas por un precio máximo igual al de su adquisición actualizado al doble del Índice de Precios al Consumo para Extremadura en el sector vivienda.

La Administración Autonómica tendrá derecho de tanteo y retracto sobre toda transmisión intervivos, salvo las donaciones entre ascendientes o descendientes, o en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales. El plazo para ejercitar tal derecho será de 6 meses desde que el transmitente o el adquirente lo pongan en conocimiento de la Administración Autonómica, competente en materia de vivienda.

CAPITULO III

Régimen sancionador

Artículo 13. Faltas.

Se consideran infracciones a lo dispuesto en la presente Ley:

- a) No edificar las viviendas en los plazos previstos en el proyecto.
- b) No urbanizar el terreno de acuerdo con las condiciones previstas en el proyecto.
- c) No entregar los equipamientos construidos conforme al proyecto.
- d) No edificar con las calidades establecidas en el proyecto.
- e) Cobrar recargos, sobrepuestos o figuras similares.
- f) Percibir sobrepuestos en la segunda o posteriores transmisiones sobre el valor legalmente establecido.
- g) No dedicar la vivienda a residencia habitual de modo efectivo, salvo causa grave que lo justifique, durante el plazo mínimo de 5 años desde su adquisición.
- h) No comunicar a la Administración Autonómica en el plazo de tres meses los arrendamientos, salvo causa grave que lo justifique, las transmisiones o constitución de derechos sobre la vivienda, durante el plazo de 5 años desde la primera adquisición.

Artículo 14. Responsabilidad y sanciones.

1. Serán responsables de las faltas quienes las cometan y serán sancionados los autores, cómplices y encubridores.

2. Las sanciones que podrá imponer la Administración Autonómica consistirán en:

- a) Multas de 100.000 hasta un millón de pesetas en el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de las viviendas o de la urbanización y equipamiento.
- b) Multa del tanto al doble por la pérdida de valor de la edificación por el empleo de materiales de inferior calidad a los contenidos en el proyecto según resulte de dictamen de perito competente y sin perjuicio de las reclamaciones que el adquirente dirija contra el transmitente.
- c) Multas de la mitad al doble de los sobrepuestos cobrados por el promotor del proyecto a los adquirentes de viviendas multiplicado por el número de viviendas vendidas en cada promoción.
- d) Multas del tanto al doble de los sobrepuestos cobrados en las segundas o posteriores transmisiones.
- e) Multas de 100.000 hasta un millón de pesetas en el caso de no ocupar las viviendas para residencia habitual del adquirente, salvo causa grave.
- f) Multa de hasta un millón de pesetas en caso de incumplimiento de la obligación de notificar a la Administración los actos dispositivos sobre las viviendas o sus arrendamientos en el plazo de tres meses desde que se constituyan o concierten. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los transmitentes, y en el caso de arrendamiento a los propietarios.

3. Asimismo, y además de las sanciones señaladas y compatibles con las mismas, la Administración Autonómica podrá imponer:

- a) Multas coercitivas de 100.000 a un millón de pesetas con reiteración mensual en el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de las viviendas o de la urbanización y equipamiento.
- b) Multas coercitivas de 100.000 a un millón de pesetas con reiteración anual en el caso de no ocupar las viviendas para residencia habitual del adquirente, salvo causa grave.

4. Para modular las sanciones descritas se atenderá a la intencionalidad, la reiteración, el daño al interés general o a los particulares.

5. Las sanciones a los cómplices y encubridores serán impuestas en razón de la mitad de la correspondiente a los autores o cooperadores necesarios.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los números anteriores, cuando del expediente instruido se evidencie que por los incumplimientos del promotor no pueda concluirse la promoción en los plazos previstos por causas imputables al mismo, la Junta de Extremadura se subrogará en los derechos del promotor.

Dicha subrogación dará lugar a la incautación de las fianzas constituidas y su puesta a disposición de las personas en cuyo favor se constituyeron.

7. La subrogación de la Junta de Extremadura por incumplimiento del promotor inhabilitará al mismo para instar nuevos proyectos al amparo de esta Ley. Esta inhabilitación alcanzará no sólo al promotor, sino en el caso de personas jurídicas, a los administradores directos y a los socios o partícipes mayoritarios.

Artículo 15. Procedimiento sancionador.

El procedimiento para la determinación de responsabilidad y su sanción será el que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, en lo que no esté en contradicción con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16. Imposición de sanciones.

El órgano competente para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley será:

- a) El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente para la imposición de multas.
- b) El Consejo de Gobierno, cuando del expediente instruido resulte la propuesta de inhabilitación del promotor.

TITULO II

Fomento de la vivienda de autopromoción

Artículo 17. Viviendas de autopromoción.

1. A los efectos de esta Ley se considerará autopromoción de vivienda la que realice cualquier ciudadano para su propio uso y disfrute, y tenga carácter de única residencia.
2. Las viviendas autopromovidas podrán ser realizadas en todos los municipios de Extremadura, conforme a su planeamiento vigente.

Artículo 18. Características y beneficios.

Tendrán las características de superficie y calidad correspondientes a viviendas de protección oficial, y sus promotores habrán de tener un nivel máximo de ingresos familiares totales equivalente a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. El promotor deberá participar en la promoción y construcción de su vivienda en la forma que reglamentariamente se determine. Estas viviendas podrán gozar de los siguientes beneficios:

1. Subvención del coste de los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra, conforme a los Convenios que al efecto se establezcan con los correspondientes Colegios Profesionales.
2. La reducción de la tasa o impuesto por licencia municipal de obras en un 50%.

Artículo 19. Limitaciones en transmisión.

Las viviendas autopromovidas no podrán ser objeto de transmisión intervivos sin autorización de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente durante los cinco años siguientes a la fecha de su finalización. Estarán sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en la forma y condiciones que se señalan en el artículo 12 de esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura a desarrollar reglamentariamente la presente Ley.

Segunda.- La Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de cada año podrá actualizar los niveles de precios máximos e ingresos, de acuerdo con los criterios de política económica de la Junta de Extremadura. Igualmente podrá actualizar las cuantías de las sanciones que en esta Ley se establecen.

Tercera.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos que sea de aplicación esta Ley que cooperen a su cumplimiento, y a los Tribunales y Autoridades que correspondan la hagan cumplir.