

GUÍA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

GUÍA PRÁCTICA
COMENTADA



Introducción

La construcción de vivienda protegida ha respondido siempre a una política social impulsada por las Administraciones públicas para facilitar el acceso a una vivienda a precio asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas para hacer efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Para ello, mediante la planificación en materia de vivienda protegida, desarrollada en un primer momento por la Administración General del Estado y, tras las transferencias en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la Administración Autonómica, se ha ido elaborando un importante acervo normativo que, a través de los correspondientes planes de vivienda se ha ido adaptando a la realidad de cada momento. Los citados planes se han venido ajustando a la normativa estatal, incluso preconstitucional, contenida, fundamentalmente, en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprobaba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, de Viviendas de Protección Oficial que desarrollaba el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda.

Por la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le reconoce el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se aprobó en el año 1992 el I Plan Andaluz de Vivienda, que tenía por objeto establecer el régimen autonómico de financiación de las actuaciones de los sectores público y protegido en materia de vivienda y la determinación de sus instrumentos de gestión. Desde entonces se han sucedido en el tiempo tres planes más, incluido el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, que regula el contenido y las determinaciones fundamentales relativas a la definición, la delimitación de los ámbitos territoriales, la financiación, el procedimiento y la gestión de los Programas en materia de vivienda y suelo que se establecen en el citado Decreto, así como las disposiciones generales relativas a las viviendas protegidas y el patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma, y que ha sido objeto de modificación por Decreto 463/2004, de 27 de julio, y por Decreto 180/2005, de 26 de julio.

La regulación normativa de la Comunidad Autónoma no se ha limitado a los citados Planes sino que, en cumplimiento del mandato constitucional y ante el paulatino descenso en la producción de viviendas protegidas a finales de la década pasada y principios de ésta, se han adoptado importantes medidas legislativas en esta materia. Así, en primer lugar, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en materia de vivienda protegida establece no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovecha-

miento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones Públicas de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Y, en segundo lugar, se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, cuyo objetivo principal es vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera. Al tiempo que se procura el perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos que recoge la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, anteriormente citada con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces, se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida. Así, se define el concepto de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y las condiciones para la titularidad de la propiedad. Se elevan a rango de ley limitaciones a la facultad de disponer de la vivienda protegida: el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada; y la sujeción de las segundas o posteriores transmisiones al derecho de tanteo y retracto legal por la Comunidad Autónoma. Por último, se contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando el régimen sancionador con la tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones.

En el momento actual, y como desarrollo de la normativa citada, se hace necesario aprobar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como se contiene en el artículo 1 de este Decreto, Reglamento que se recoge como Anexo al mismo, no sólo para cumplir los mandatos de la propia Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sino también con la finalidad de recoger en una sola norma autonómica los aspectos fundamentales de una materia como la de vivienda protegida, dejando atrás la normativa estatal que ha venido siendo de aplicación hasta la fecha y sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma sea necesario hacer con ocasión de la aprobación de los diferentes planes de vivienda que se vayan aprobando, adecuando una normativa como la presente a una realidad tan cambiante como la que se regula en el Reglamento.

En líneas generales, se puede afirmar que se mantienen los rasgos fundamentales y los denominadores comunes, que han caracterizado el régimen jurídico de la vivienda protegida:

a) El beneficiario de una vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, debe destinarla a residencia habitual y permanente.

b) Para determinar el derecho a la vivienda y, en función del programa, la familia ha de tener unos ingresos limitados para poder acceder a ella y percibir ayudas.

c) El precio máximo de venta o la renta máxima del alquiler siempre han de estar fijados por la Administración.

II

El Reglamento, en su Título Preliminar, contiene una serie de disposiciones de carácter general referidas al concepto de vivienda protegida, incluyendo los alojamientos destinados a colectivos específicos; a los requisitos de las personas que pueden promover y ser destinatarias de este tipo de viviendas; a la determinación de las superficies, útil y construida, de la vivienda, garaje y trastero; y, finalmente, a la repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.

El Título I regula el régimen legal de las viviendas protegidas al que estarán sometidas éstas durante el periodo legal de protección, con determinaciones, entre otras, sobre su destino como residencia habitual y permanente y plazos para ocuparlas; sobre la selección de los destinatarios, las convocatorias públicas y los sorteos a celebrar; también sobre el contenido de los contratos de arrendamiento y compraventa y el acceso registral de la condición de vivienda protegida, siendo título suficiente para ello la resolución de calificación definitiva.

El Capítulo II y siguientes de este Título, están referidos a las dos formas tradicionales de acceso a la vivienda protegida: el arrendamiento y la venta o adjudicación. En ambas formas de acceso se regula, de forma pormenorizada tanto los segundos o posteriores contratos de arrendamiento como las segundas o posteriores transmisiones "inter-vivos" de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas.

Respecto de las citadas transmisiones, se regulan sus requisitos básicos de tiempo, destino, adquirente, precio máximo de venta, régimen de comunicaciones a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, tanto de la decisión de transmitir como de la intención de adquirir, y el plazo para resolver sobre su autorización así como la elevación de las transmisiones a escritura pública y la inscripción registral de ésta. En relación con lo anterior, en la disposición transitoria primera del Decreto se regula el régimen transitorio para las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor del Reglamento.

En el Título II se regula el régimen de calificación como vivienda protegida, determinando la documentación y el procedimiento para la obtención, por quien las promueva, de la calificación provisional y de la calificación definitiva. Asimismo, efectúa una remisión a lo que determine el

correspondiente Plan de Vivienda respecto de los programas para los que se podrán descalificar viviendas antes de que transcurra el plazo legal de protección. En relación con esto último, la disposición transitoria segunda del Decreto establece los criterios y el procedimiento para instar la descalificación de viviendas protegidas con anterioridad a esta norma, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 86/1984, de 3 de abril. Dichos criterios están íntimamente relacionados con la función social de la vivienda protegida y deberán ser tenidos en cuenta a la hora de proceder a la resolución de los procedimientos de descalificación.

Concluye el Reglamento, en su Título III, regulando los derechos y prerrogativas de la Administración de la Junta de Andalucía: el derecho de adquisición preferente, que se podrá ejercitar, con carácter general, en relación con las viviendas que hubieran quedado vacantes de una promoción a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía; y los derechos de tanteo y retracto legal a que están sujetas las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas.

III

Además de la aprobación del Reglamento, el articulado del propio Decreto contiene una serie de determinaciones referidas a los suelos destinados a viviendas protegidas, tales como el límite máximo de su valor; el recordatorio de las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad; y la inclusión de condición resolutoria en los contratos o actos de disposición sobre los mismos, sus consecuencias y el ejercicio de la misma por la persona que los haya transmitido. Igualmente, regula la colaboración de las Notarías con la Administración Autonómica en el ejercicio por ésta de los derechos y deberes contemplados en el bloque normativo regulador de la materia.

El Decreto contiene una disposición adicional única por la que se crea, como órgano administrativo adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, la Agencia del Alquiler de Andalucía para ser un instrumento de la política de fomento del alquiler.

Por último, indicar que en la redacción del Reglamento que aprueba el presente Decreto, y con el objetivo de lograr la mayor concertación posible, se ha dado participación, a través de la correspondiente audiencia para observaciones, sugerencias e informes, a las Administraciones Públicas, entidades financieras y asociaciones de promotores públicos y privados, así como a organizaciones empresariales y sindicales, colegios profesionales, asociaciones de consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos, y demás entidades representativas.

En su virtud, conforme la disposición final cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 18 de julio de 2006.

TÍTULO PRELIMINAR: **DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1. OBJETO

1. El presente Reglamento tiene por objeto establecer el régimen jurídico de la vivienda protegida, en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, constituyendo ambas normas el marco normativo básico al que deberán ajustarse los planes de vivienda al regular los diferentes programas de protección.

ARTÍCULO 2. CONCEPTO DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la consideración de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado en el apartado anterior, los alojamientos destinados a colectivos específicos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación, y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. La protección de la vivienda se extiende a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa.

◆ Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

ARTÍCULO 3. PERSONAS PROMOTORAS

1. Podrán promover viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en los términos previstos en el correspondiente plan y sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

2. Sólo pueden ser promotores o promotoras para uso propio:

a) La persona física titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.

b) Las cooperativas de vivienda que se constituyan conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

ACLARACIONES

◆ La vivienda protegida es aquella que se encuentra sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, siempre menor que la vivienda libre y sujeta a las necesidades de la ciudadanía y siempre que se destine a residencia habitual y permanente.

ACLARACIONES

◆ Se debe tener en cuenta que los garajes y trasteros vinculados a la vivienda, forman parte de la misma y están sujetas a la misma protección según el Plan o programa. No pueden venderse por separado; es ilegal y debe ser denunciado.



ACLARACIONES

◆ Podrán llevar a cabo promociones de viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, siempre que puedan garantizar unos niveles mínimos de ingresos para llevar a cabo la viabilidad del proyecto de promoción.

3. Las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas deberán hacer, previamente a su constitución, una convocatoria pública para asignar la condición de socios de la cooperativa a aquellas personas que cumplan los requisitos fijados en la convocatoria, respetando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia por exigencia de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. Si fuera superior el número de solicitudes al de cooperativistas, se asignará mediante sorteo el ser socio o socia de las mismas.

◆ En relación con los ingresos económicos de las personas solicitantes, la convocatoria podrá determinar, para garantizar la viabilidad de la promoción, unos niveles mínimos de ingresos dentro del límite de ingresos fijado en el correspondiente programa así como otros requisitos que se consideren necesarios a tal efecto.

◆ Las convocatorias y, en su caso, el sorteo se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 13.

◆ Con carácter previo a la constitución de las cooperativas de viviendas protegidas, las personas interesadas en la constitución de aquéllas podrán asumir compromisos de adquisición de suelos destinados a este tipo de viviendas, quedando condicionada su efectividad a la constitución de la cooperativa en los plazos previstos.

4. Quienes promuevan viviendas protegidas colaborarán con la Administración de la Junta de Andalucía en relación con la documentación a presentar por quienes las soliciten, la comprobación del cumplimiento de requisitos de las personas destinatarias así como cualesquiera otras funciones que se determinen en los correspondientes programas de vivienda.

□ ARTÍCULO 4. TITULARIDAD DE LOS DERECHOS SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

1. Las personas físicas pueden ser titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda protegida.

2. Las personas jurídicas pueden ser propietarias de viviendas protegidas que se destinen al alquiler en los supuestos que recojan los correspondientes programas.

□ ARTÍCULO 5. PERSONAS DESTINATARIAS

1. Las viviendas protegidas se destinarán a las personas físicas que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda.

2. Si la persona destinataria de la vivienda protegida forma parte de una unidad familiar, a los efectos del cumplimiento de los requisitos de la cuantía de los ingresos se computarán, en todo caso, los de todos sus miembros.

3. No podrá ser destinatario de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

◆ No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

◆ Las personas que promuevan viviendas protegidas deberán colaborar estrechamente con la Administración de la Junta de Andalucía para entregar la documentación que se solicite y para la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigibles.



ACLARACIONES

◆ La titularidad de los derechos de las viviendas protegidas podrá ser tanto de personas físicas como personas jurídicas, estas últimas, si son titulares, deberán destinar las viviendas al alquiler.

ACLARACIONES

◆ Es muy importante conocer de forma clara y fehaciente que no se podrá ser titular de la vivienda protegida si se es titular, aunque solo sea al 50 por ciento, de otra vivienda, sea libre o protegida.

a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o reales en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de Rehabilitación.

c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente plan de vivienda.

❑ ARTÍCULO 6. SUPERFICIE ÚTIL

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos ó móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

2. La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50 por ciento de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendederos u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

3. Para los alojamientos a los que se refiere el artículo 2.2, la superficie establecida en los apartados anteriores se incrementará con los espacios destinados a estancias o servicios de uso comunitario, en el porcentaje que establezca el correspondiente programa del plan de vivienda.

4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

◆ Cuando la superficie sea cubierta pero no cerrada, o sus cerramientos no cumplan las condiciones mínimas en cuanto a aislamiento y estanqueidad, únicamente podrá computarse el 50 por ciento de la superficie proyectada horizontalmente de la cubierta del garaje a efectos de fijar el precio, considerándose la superficie íntegra para comprobar el cumplimiento de dimensiones mínimas.

5. La superficie útil de los trasteros y demás anejos se computará en los mismos términos que la definida en los apartados 1 ó 2 de este artículo.

❑ ARTÍCULO 7. SUPERFICIE CONSTRUIDA

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie construida de la vivienda es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias.

◆ La superficie así obtenida se incrementará con la superficie de los espacios exteriores privativos, computada ésta en la forma señalada en el artículo 6.2.

2. La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementará con la parte proporcional de las superficies construidas de las dependencias comunes del edi-

ACLARACIONES

◆ Con respecto las superficie útil de las viviendas protegidas, es el espacio real de la vivienda sin contar con los cerramientos y particiones interiores, sumándose además el 50 por ciento de las superficie de espacios exteriores, siempre que sean privativos de las vivienda.

◆ La superficie útil de la plaza de garaje y de los trasteros se computarán en los mismos términos que la definida para la vivienda.



ACLARACIONES

◆ La superficie construida de las viviendas protegidas es la medida total de sumar los exteriores e interiores de la vivienda, además de otras dependencias, incrementándose con las superficies exteriores privativas en el cincuenta por ciento.

ficio que sirven a los usos antes mencionados, estableciendo esa proporcionalidad en función de la superficie útil de cada vivienda.

❑ **ARTÍCULO 8. REPERCUSIÓN DEL COSTE DEL SUELO EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA**

◆ La repercusión del coste del suelo, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del precio de venta de la vivienda protegida que sobre aquél se construyera.

**TÍTULO I:
RÉGIMEN LEGAL DE LAS
VIVIENDAS PROTEGIDAS**

**CAPÍTULO I:
NORMAS GENERALES**

❑ **ARTÍCULO 9. DURACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN**

1. Las viviendas protegidas estarán sometidas al régimen legal de protección durante el período que establezca, para cada programa, el correspondiente plan de vivienda aprobado por el Consejo de Gobierno o, en todo caso, por Acuerdo del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

◆ En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

2. La sujeción al régimen legal durante el periodo de protección conllevará:

a) Que se habrá de mantener el cumplimiento del requisito de destino de la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

b) Que los requisitos en cuanto al precio y nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias, serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones de las viviendas.

❑ **ARTÍCULO 10. ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**

1. El acceso a la vivienda protegida será en arrendamiento o en propiedad.

◆ Los planes de vivienda podrán establecer fórmulas intermedias de acceso a las viviendas protegidas mediante la adquisición de otros derechos reales distintos al de propiedad,



ACLARACIONES

◆ Los plazos de protección legal de las viviendas protegidas dependerán de los planes de vivienda correspondientes, pudiéndose reducir de forma motivada este plazo estipulado inicialmente para determinados supuestos.



ACLARACIONES

◆ Los accesos a las viviendas protegidas podrá realizarse a través de la propiedad del inmueble o mediante arrendamiento, aunque la propia ley establece fórmulas intermedias, que conllevan el uso y disfrute de la vivienda.

que conlleven el uso y disfrute de la vivienda.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o mediante cooperativas.

❑ **ARTÍCULO 11. DESTINO DE LAS VIVIENDAS**

Y PLAZO DE OCUPACIÓN

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia.

◆ A los efectos de este Reglamento se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la Administración competente.

2. Las viviendas deberán ser ocupadas en los siguientes plazos máximos:

a) Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones.

b) Tres meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento si éste es de fecha posterior a la calificación definitiva de la vivienda; en los supuestos en que el contrato de arrendamiento sea de fecha anterior a dicha calificación, el plazo de tres meses se contará desde la fecha en que se conceda la misma.

3. Los plazos a los que se refiere el apartado 2 podrán prorrogarse, previa solicitud anterior al vencimiento del plazo inicial.

◆ La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

◆ El plazo para resolver y notificar sobre la prórroga es de quince días desde la presentación de la solicitud, transcurridos los cuales sin que se hubiere notificado la resolución se entenderá estimada la solicitud.

❑ **ARTÍCULO 12. SELECCIÓN DE LOS**

DESTINATARIOS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda.

2. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y conforme a lo establecido en el artículo 13.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2 de la citada Ley podrán tener preferencia para acceder a una vivienda protegida, en los términos que se fijan en el correspondiente plan de vivienda, las personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la

ACLARACIONES

◆ Las viviendas protegidas deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente, nunca a segunda residencia.

◆ Los plazos de ocupación pueden ser.

1. Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

2. Tres meses desde la firma del contrato de arrendamiento.

◆ Podrá concederse un plazo de prórroga máximo de tres meses, siempre que sea por causa justificada y reconocida por la Delegación provincial competente.

ACLARACIONES

◆ Los destinatarios de las vivienda protegidas, ya sean tanto en propiedad como en alquiler, deberán ser personas con recursos limitados, que reúnan los requisitos que se establecen en los diferentes programas que integran los planes que se van a desarrollar.

◆ La selección de estas personas debe respetar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

vivienda como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer criterios de preferencia para la selección de las personas destinatarias en sus promociones, que cumplan con lo dispuesto en los apartados anteriores.

◆ Asimismo, podrán ser tenidos en cuenta otros criterios de preferencia que, cumpliendo lo dispuesto en este artículo, se acuerden entre los Ayuntamientos u otros promotores públicos y la Consejería competente en materia de vivienda, para selección de las personas destinatarias en las promociones de aquéllos.

5. No será exigible el principio de concurrencia en relación con los programas en los que se favorezca la integración social de los destinatarios, alojamientos de temporeros y en los alojos transitorios en viviendas protegidas derivados de actuaciones en materia de rehabilitación o motivadas por otras circunstancias excepcionales, al no poder existir concurrencia conforme a la naturaleza de los citados programas.

□ ARTÍCULO 13. CONVOCATORIA DE SOLICITANTES Y SORTEO

1. De conformidad con los principios señalados en el artículo 12, en las promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler o venta se llevará a cabo, previa autorización por la Consejería competente en materia de vivienda, una convocatoria con los requisitos de publicidad que determine la correspondiente Orden de dicha Consejería.

2. La convocatoria deberá contener, al menos, la información necesaria para la identificación de la promoción, requisitos que hayan de cumplir las personas destinatarias, fecha de presentación de solicitudes, tipo de sorteo y fecha de celebración, y reservas de cupos especiales o baremaciones autorizadas, en su caso.

3. Los términos y publicidad de la convocatoria, su comunicación a la Delegación Provincial, el plazo de presentación de solicitudes, la publicación de la relación de solicitudes presentadas y la tramitación de las reclamaciones que se pudieran presentar, serán fijadas en la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Para toda promoción de vivienda protegida en la que hubiera mayor número de solicitantes que reuniesen los requisitos de acceso que número de viviendas, la selección se realizará por sorteo.

5. Transcurrido el plazo para presentar solicitudes, si el número de éstas que reúnan los requisitos exigidos para cada tipo de actuación fuese inferior al número de las viviendas ofertadas, la persona promotora comunicará el número de viviendas que restasen a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, al objeto de que puedan aportar solicitudes que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 12 en relación con la selección de los destinatarios, para garantizar que se adjudicará la totalidad de las viviendas.

6. El sorteo se realizará en la fecha y hora indicadas, ante fe-

◆ Podrán existir, en algunos casos concretos, criterios de preferencia, pero ello depende de acuerdos puntuales entre la Consejería competente y los Ayuntamientos o los promotores públicos.

ACLARACIONES

◆ En las promociones de viviendas protegidas, ya sean de ventas o en alquiler, se procederá a la convocatoria, que contendrá toda la información necesaria como es:

1. Identificación de promoción.
2. Requisito de las personas destinatarias.
3. Fecha de presentación de solicitudes.
4. Tipo de sorteo.
5. Fecha de celebración.
6. Reserva de cupos especiales.

datario o fedataria pública asistiendo una persona funcionaria de la citada Delegación Provincial.

7. El correspondiente plan de vivienda respetando los principios establecidos en el artículo 12, podrá establecer otros procedimientos de selección distintos del previsto en los apartados anteriores.

❑ ARTÍCULO 14. CONTRATOS

1. Los contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas deberán incluir la renta y el precio en función de la superficie de la vivienda y anejos y el precio unitario de cada uno de éstos.

◆ Incluirán, además, las siguientes cláusulas obligatorias:

a) La obligación de la persona destinataria de fijar en la vivienda su residencia habitual y permanente y el reconocimiento de que cumple las condiciones de acceso a la vivienda, en particular, lo relativo a los ingresos económicos y a que no es titular de otra vivienda.

b) La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento si éste fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de aplicación a la vivienda concreta, según su programa, derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida que incluirán, al menos, las cláusulas señaladas en este artículo y en el artículo 17, relativo al contrato de arrendamiento, y en el artículo 21, relativo a los contratos de compraventa.

❑ ARTÍCULO 15. ACCESO REGISTRAL

1. La resolución de calificación definitiva será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la condición de vivienda protegida, con indicación expresa de la fecha de calificación definitiva y del plazo de duración del régimen legal de protección.

2. Con la inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas y de la escritura de declaración de obra nueva de vivienda para uso propio se harán constar, por nota marginal, las limitaciones a la facultad de disponer a las que se refiere el artículo 26, que deberán ser referidas a la fecha de adquisición de la vivienda, el régimen de comunicaciones al que se refiere el artículo 28 y los derechos de tanteo y retracto legal regulados en el Capítulo II del Título III, en relación con las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad de la vivienda protegida.

3. La resolución firme por la que se acuerda la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Re-

ACLARACIONES

◆ En los contratos de arrendamiento y compraventa se deberá incluir renta y precio según la superficie de la vivienda, además del precio unitario de cada uno de estos.

◆ Se establecen otras cláusulas de carácter obligatorio:

1. Fijar en el plazo estipulado la residencia habitual.

2. La obligación del promotor de entregar la vivienda en el plazo máximo de tres meses.

ACLARACIONES

◆ La inscripción registral de las viviendas protegidas contendrá las limitaciones a la facultad de disponer, a las que se refiere el artículo 26, entre las que se encuentran no vender en segunda o posteriores transmisiones durante el plazo de 10 años, inicialmente.

◆ La resolución firme que acuerde la descalificación de vivienda como protegida será título suficiente para que se haga constar en el Registro de la Propiedad.

gistro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.

4. Transcurrido el plazo de duración del régimen legal de protección, el Registrador o Registradora procederá de oficio a cancelar las notas marginales señaladas en los apartados 1 y 2, que reflejen el carácter de protegida de la vivienda.

CAPÍTULO II: **ARRENDAMIENTO**

ARTÍCULO 16. RENTA MÁXIMA ANUAL

1. La renta máxima anual de las viviendas protegidas en arrendamiento será la que determine el correspondiente programa del plan de vivienda.

2. La renta inicial se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

4. Conforme a lo dispuesto del artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las previstas en este artículo a satisfacer por la parte arrendataria.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan rentas superiores a las previstas en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas a la renta máxima anual.

ARTÍCULO 17. CONTRATO DE **ARRENDAMIENTO**

◆ Los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.

b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

ARTÍCULO 18. VISADO DE LOS CONTRATOS **DE ARRENDAMIENTO**

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas

ACLARACIONES

◆ En el arrendamiento, la renta máxima nula será la que se determine en el plan de vivienda correspondiente.

◆ Esta renta se actualizará anualmente según la variación del IPC o el IPREM.

◆ Con respecto a los contratos de arrendamiento se incluirá cláusulas, como la prohibición del subarriendo total o parcial y la obligación de ocupar la vivienda en el plazo de tres meses desde la firma del contrato.

ACLARACIONES

◆ Los contratos de arrendamiento serán presentados para su visado en las correspondientes Delegaciones Provinciales de la Consejería competente.

serán presentados en las correspondientes Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en la materia, para que resulte acreditado en el expediente que contienen las cláusulas obligatorias establecidas en los artículos 14 y 17.

2. Junto con el contrato se acompañará la documentación justificativa del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo exigido en el correspondiente programa.

3. Acreditado que el contrato cumple lo dispuesto en el apartado 1 y que la persona arrendataria cumple los requisitos citados, se procederá a su visado y a remitir a la persona promotora y destinataria sendas copias diligenciadas del mismo.

4. La diligencia del visado se llevará a cabo en la forma que se prevea en la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos.

ARTÍCULO 19. SEGUNDOS O POSTERIORES

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de destino, renta máxima e ingresos económicos de la persona destinataria previstos en este Reglamento.

2. Previa solicitud de la persona propietaria de la vivienda y atendiendo a las circunstancias del caso concreto se podrá exceptuar mediante resolución motivada del Delegado Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, lo previsto en los artículos 12 y 13 para la selección de las personas arrendatarias.

3. Estos contratos de arrendamiento deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17 y deberán ser visados por las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.

CAPÍTULO III:

VENTA O ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 20. PRECIO MÁXIMO EN

PRIMERA TRANSMISIÓN

1. El precio máximo de las viviendas protegidas en primera transmisión, en venta o adjudicación, será el establecido en la calificación provisional, conforme al programa correspondiente del plan de vivienda vigente y el ámbito territorial donde se ubica.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la del precio prevista en este artículo, a satisfacer por el adquirente o adjudicatario.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los previstos en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio máximo legal que resulte de aplicación.



ACLARACIONES

◆ Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento dependerán de cumplir con los mismos requisitos de destino y de renta máxima, al igual que los primeros.

ACLARACIONES

◆ Los precios máximos de las viviendas protegidas en la primera transmisión será el recogido en la calificación provisional, y cualquier sobreprecio o cantidad diferentes de la estipulada queda prohibida, siendo nula cualquier cláusula que establezca precios superiores a los previstos en el máximo legalmente establecido.

ARTÍCULO 21. CONTRATOS DE COMPRAVENTA O DE ADJUDICACIÓN

◆ Los contratos de compraventa o de adjudicación además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

a) Las limitaciones a la facultad de disponer en las segundas o posteriores transmisiones en cuanto al tiempo, destino, adquirente, precio y régimen de comunicaciones, a las que se refiere el artículo 26 y siguientes.

b) La obligación de la persona destinataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la elevación a escritura pública del contrato, salvo que este plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda

c) El derecho de la persona destinataria a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

ARTÍCULO 22. VISADO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA O DE ADJUDICACIÓN

1. Los contratos de compraventa o de adjudicación de viviendas protegidas serán presentados para su visado en las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, junto con la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos de las personas destinatarias para el acceso a la vivienda protegida de acuerdo con el correspondiente programa.

2. El visado se llevará a cabo en la forma prevista en los apartados 3 y 4 del artículo 18.

ARTÍCULO 23. PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA

1. Para que las personas promotoras de viviendas protegidas puedan percibir de las destinatarias, en el período comprendido entre el contrato de compraventa o de adjudicación y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cantidades a cuenta del precio total, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, debiendo ser ingresadas en cualquier entidad financiera a disposición de la persona promotora, en una cuenta separada, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la misma.

b) En los contratos de compraventa o de adjudicación se hará constar la cuantía de las cantidades anticipadas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad financiera donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por la persona promotora a la que se refiere el apartado 2.b) de este artículo.

c) La autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se hará constar los importes de las cantidades a percibir a cuenta.

2. La solicitud para obtener la autorización a la que se refiere la letra c) del apartado anterior deberá acompañarse necesari-

ACLARACIONES

◆ Los contratos de compraventa deberán incluir:

1. Las limitaciones de la facultad de disponer de la vivienda.

2. Obligación de ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses.

3. Derecho a la resolución del contrato por denegación de la calificación definitiva.

ACLARACIONES

◆ Estos contratos deberán ser presentados en la Delegación Provincial de la Consejería para su visado.

ACLARACIONES

◆ Los beneficiarios de las viviendas protegidas podrán entregar cantidades a cuenta a favor de la persona promotora, destinada al desarrollo de la promoción, a través de ingresos en una cuenta destinada al efecto exclusivamente. En los contratos de compraventa se hará constar las cuantías que hay que depositar y los plazos de las mismas.

◆ La Delegación Provincial dará la autorización en la que se hará constar los importes de las cantidades a percibir a cuenta, debiendo acompañarse de una certificación del Registro de la Propiedad, donde conste el dominio de los terrenos y un aval bancario suficiente que garantice la devolución.

riamente de:

a) Certificación del Registro de la Propiedad en el que se haga constar la titularidad del dominio de los terrenos o el derecho real sobre éstos que le faculte para realizar la promoción, y que se halla libre de cargas y gravámenes que pudieran hacer inviable la promoción.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución, en su caso, del importe de las cantidades entregadas y los intereses legales del dinero devengados desde la percepción hasta el momento en el que se haga efectiva la devolución, constituido de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

❑ **ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LA VIVIENDA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA**

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de tres meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) o en el plazo que resulte de su prórroga.

2. La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

◆ La persona promotora deberá presentar copia autenticada de la calificación definitiva que se adjuntará a la escritura pública en la que se hará constar la fecha de la calificación definitiva, el plazo de duración del régimen legal de protección y, en su caso, los requisitos de la persona destinataria y de la vivienda para proceder a su descalificación antes de que transcurra el plazo legal de protección.

3. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión que se hayan autorizado en la forma prevista en el artículo 5 del Decreto por el que se aprueba este Reglamento.

❑ **ARTÍCULO 25. CONSERVACIÓN Y OBRAS DE MODIFICACIÓN Y REFORMA**

1. La conservación y las obras de modificación y reforma de las viviendas protegidas, tanto de los elementos privativos como de sus elementos comunes, estarán sujetas a la normativa urbanística que resulte de aplicación.

2. Si la licencia municipal de obras autoriza, conforme con el planeamiento urbanístico, el aumento de la superficie de la vivienda este incremento deberá elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral, a los efectos previstos en el artículo 27.

ACLARACIONES

◆ Una vez entregada la vivienda se deberá elevar a escritura pública el contrato en un plazo máximo de tres meses.

◆ Los Notarios pondrán en conocimiento de la Delegación Provincial todo lo referente a estas escrituras públicas de compraventa.



CAPÍTULO IV:

SEGUNDAS O POSTERIORES

TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

PROTEGIDAS

ARTÍCULO 26. REQUISITOS

1. Las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sometidas a los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, destino, adquirente, precio y régimen de comunicaciones, previstos en los apartados siguientes.

◆ Los requisitos anteriormente citados tienen la consideración de limitaciones de la facultad de disponer de la persona titular de la vivienda protegida.

2. Respecto del requisito del tiempo, las personas titulares de una vivienda protegida no podrán transmitirla inter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años, salvo que el programa prevea un plazo inferior. Tal plazo empezará a contarse desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o, en el supuesto de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva.

◆ Asimismo se podrán exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior, por resolución motivada de la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, las transmisiones que tengan lugar por alguna de las causas siguientes:

- a) Motivos laborales.
- b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.
- c) Necesidad en un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.
- d) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.
- e) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.
- f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar, como son, entre otras, el fallecimiento o la discapacidad de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.
- g) Tratarse de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando una de las personas cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico el valor de la parte de las demás condueñas.
- h) Otras que establezca el correspondiente plan de vivienda.

3. Las viviendas protegidas que sean objeto de una segunda o posterior transmisión deberán mantener su destino de residencia habitual y permanente del nuevo adquirente.

ACLARACIONES

◆ Las segundas o posteriores transmisiones de la propiedad estarán sometidas a los requisitos de tiempo, destino, precio y régimen de comunicaciones, estos son limitaciones de la facultad de disponer de la persona titular de la vivienda.

◆ El plazo mínimo sin transmitir la vivienda son 10 años, aunque se puede exceptuar por resolución motivada, dispuesta por la Delegación Provincial de la Consejería competente.



◆ Recordar que las viviendas protegidas de segundas o posteriores transmisiones deberán continuar siendo residencia habitual y permanente del comprador, además de cumplir los requisitos para su adquisición.

4. Respecto del requisito del precio, en las segundas o posteriores transmisiones el precio máximo de venta se determinará en la forma establecida en el artículo 27.

5. La persona adquirente deberá cumplir, al tiempo de la transmisión, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable o el programa al que se refiere el artículo 27.2, en su condición de persona destinataria y conforme dispone el artículo 5.

◆ En ningún caso podrán verse alterados estos requisitos referidos a la persona del adquirente que constituyen el fundamento básico consustancial al régimen de la vivienda protegida.

6. Respecto del régimen de comunicaciones, el transmitente y el adquirente estarán sujetos al mismo, en los términos previstos en los artículos 28 y 29.

□ **ARTÍCULO 27. PRECIO MÁXIMO DE VENTA**

1. El precio de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el mayor de los precios siguientes:

a) El de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.

b) El de la primera transmisión, actualizado en la forma que fije el correspondiente plan de vivienda, con aplicación, en su caso, de los coeficientes correctores que establezca.

2. Transcurridos quince años desde la fecha de la calificación definitiva, el precio límite a tener en cuenta será, si este fuera superior, el de las viviendas correspondientes al Programa de Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas.

3. Si la vivienda protegida hubiera aumentado su superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2, el precio máximo de venta se computará sobre la nueva superficie.

4. Si la vivienda hubiese experimentado mejoras que por su naturaleza puedan significar un aumento del valor de la misma, el precio de venta fijado por las partes, dentro de los límites previstos en este artículo, se podrá incrementar por un importe máximo del 10 por ciento.

□ **ARTÍCULO 28. RÉGIMEN DE COMUNICACIONES Y AUTORIZACIÓN PREVIA A LA TRANSMISIÓN**

1. Las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas estarán sujetas, con carácter previo, al régimen de comunicaciones previsto en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Las personas titulares de viviendas protegidas comunicarán a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, presentando el modelo que se incluye como Anexo I.A y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:



ACLARACIONES

◆ El precio de la venta de viviendas protegidas en segunda o posteriores transmisiones no podrá superar, en ningún caso:

1. El de venta protegida de nueva construcción.

2. El de primera transmisión actualizado en la forma que fije el correspondiente plan de vivienda.

◆ Además se tendrá en cuenta, para fijar el precio de venta, la ampliación de la superficie y si se han realizado mejoras que experimenten un aumento del valor de la vivienda.

ACLARACIONES

◆ Los titulares de viviendas protegidas, deben comunicar de manera fehaciente su intención de transmitir la vivienda, presentado el modelo que se recoge en la Delegación Provincial correspondiente, aportando la documentación que se solicita.

- a) Su identificación.
- b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Determinación del precio de la transmisión y su forma de pago.
- d) Condiciones de la transmisión.
- e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión antes del plazo de diez años desde su adquisición en los supuestos previstos en el artículo 26.2.

3. La persona interesada en la adquisición deberá comunicar a la citada Delegación Provincial la intención de adquirir, presentando el modelo que se incluye como Anexo I B, y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:

- a) sus datos personales y los de su unidad familiar.
- b) los ingresos económicos anuales así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.
- c) una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida que pretende adquirir y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.

4. Si la comunicación no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2 y 3 o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en la adquisición para que, en el plazo de diez 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 petición, conforme al artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La citada Delegación Provincial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, resolverá si procede o no la transmisión, apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26.

◆ Dicha Delegación Provincial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho, en los términos previstos en el artículo 51.

◆ Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado la resolución se podrá entender que procede dicha transmisión, no habiendo lugar al ejercicio del derecho de tanteo.

6. En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las comunicaciones previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo anunciado en la resolución a la que se refiere el apartado anterior, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

❑ **ARTÍCULO 29. COMUNICACIÓN DE LA PERSONA ADQUIRIENTE**

◆ La persona adquirente deberá comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el mes siguiente a la transmisión, las

◆ De la misma manera, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar por escrito, a través del modelo correspondiente, la intención de adquirir, aportando la documentación que se solicita.

◆ La Delegación Provincial, deberá resolver la viabilidad de las comunicaciones en el plazo de un mes; si no se dicta o notifica nada, se entiende que se procede a dicha transmisión, no habiendo lugar al derecho de Tanteo por parte de la administración.

◆ Si en el plazo de 60 días naturales, a partir de la última comunicación, no se hubiera ejercitado el derecho de tanteo por parte de la administración, podrá llevarse a cabo la transmisión.

misma, así como una copia de la escritura o documento donde se haya formalizado, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

❑ ARTÍCULO 30. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

1. Los Notarios y las Notarías no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se formalice la segunda o posterior transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas sin que, previamente, se acredite la resolución a la que se refiere el artículo 28 por la que se declara que procede la transmisión o la práctica de las comunicaciones, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 28.5 sin que se haya notificado resolución expresa para el ejercicio de tal derecho, circunstancias todas ellas que deberán reflejarse en la escritura, incorporándose a la matriz la citada resolución o, en su caso, testimonio de las comunicaciones.

◆ Si la resolución hubiese anunciado el ejercicio del derecho de tanteo, no se podrá elevar a escritura pública la citada transmisión hasta que hubiese transcurrido el plazo previsto en el artículo 51.1.

2. Las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión que se hayan autorizado en la forma prevista en el artículo 5 del Decreto por el que se aprueba este Reglamento.

❑ ARTÍCULO 31. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS TRANSMISIONES

◆ Será requisito necesario para proceder a la inscripción registral de las escrituras públicas en las que se formalicen las segundas o posteriores transmisiones, que resulte acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo en relación con las condiciones de la transmisión y con el régimen de comunicaciones.

❑ ARTÍCULO 32. NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LAS TRANSMISIONES

◆ Serán nulas de pleno derecho, salvo a los efectos del ejercicio del derecho de retracto, las transmisiones en las que la persona transmitente y la adquirente de la vivienda protegida no hayan dado cumplimiento a las condiciones establecidas en este Capítulo, referentes a las comunicaciones que con carácter previo o posterior a la transmisión deben realizar, de conformidad con lo previsto en los artículos 13.4 y 12.4, respectivamente, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

❑ ARTÍCULO 33. TRANSMISIONES FORZOSAS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

◆ A las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas les será de aplicación lo dispuesto

ACLARACIONES

◆ Los Notarios/as, no podrán autorizar ninguna escritura pública que recoja la segunda o posterior transmisión de la vivienda protegida, derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas, sin que exista la acreditación que reconozca que está capacitado para ello a través de la Comunicación.



ACLARACIONES

◆ Es requisito imprescindible para la inscripción registral de segunda o posterior transmisión que se cumplan las condiciones del régimen de la Comunicación.

ACLARACIONES

◆ Aquellas transmisiones que no cumplan con el requisito fundamental de la Comunicación con carácter previo serán NULAS DE PLENO DERECHO.

en el presente Capítulo en cuanto al régimen de comunicaciones, de acuerdo con la naturaleza de estas transmisiones.

TÍTULO II:

CALIFICACIÓN DE VIVIENDA

PROTEGIDA

□ ARTÍCULO 34. CALIFICACIÓN

PROVISIONAL Y CALIFICACIÓN DEFINITIVA

1. Se entiende por calificación provisional de una vivienda protegida, el acto administrativo por el que se declara que la citada vivienda, dentro de la promoción correspondiente, cumple los requisitos de superficie útil o construida establecidos para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y demás requisitos urbanísticos y constructivos que resulten de aplicación.

2. Se entiende por calificación definitiva de una vivienda protegida, el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio, de la citada vivienda.

◆ La calificación definitiva tendrá lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de primera ocupación.

□ ARTÍCULO 35. SOLICITUD DE

CALIFICACIÓN PROVISIONAL

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando los programas a los que desean acogerse, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente a la provincia donde se ubique la promoción, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculta a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Documento técnico con carácter, al menos, de proyecto básico visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio. Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicho Organismo.

d) Certificado expedido por el Ayuntamiento correspondiente sobre la calificación urbanística de los terrenos y sobre la dotación de servicios urbanísticos o, en su caso, la licencia municipal de obras si ya se hubiera obtenido.

e) Procedimiento previsto para la selección de las personas

ACLARACIONES

◆ La Calificación Provisional de una vivienda protegida es el acto Administrativo que declara que la vivienda cumple con los requisitos de superficie útil o construida.

◆ La calificación definitiva es el acto administrativo que determina el régimen jurídico de la misma: Venta, Alquiler u otras.

ACLARACIONES

◆ La calificación Provisional debe ser presentada por las personas promotoras, mediante solicitud, acompañada con la siguiente documentación:

a) Identidad del/a solicitante.

b) Certificado del Registro de la Propiedad que avale la titularidad de los terrenos.

c) Documento técnico del proyecto visado por el Colegio Profesional.

d) Certificado del Ayuntamiento sobre la calificación de los terrenos.

e) Procedimiento de selección de las personas adquirentes o arrendatarios.

f) Las personas promotoras para uso propio deben cumplir con los requisitos para el acceso a la vivienda protegida.

arrendatarias o adquirentes, excepto en el caso de promotores para uso propio en régimen de cooperativas que se hayan constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.

f) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

2. Toda promoción de viviendas protegidas podrá acogerse a uno o varios de los programas de protección vigentes al tiempo de la solicitud, tanto en arrendamiento, propiedad u otro régimen de tenencia.

❑ ARTÍCULO 36. OTORGAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL

1. La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará la resolución de calificación provisional en el plazo de tres meses. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

2. En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.

b) Identificación de la persona solicitante y clase de promotora. Tratándose de una persona promotora individual para uso propio, constarán los ingresos determinados en la forma que establezca el correspondiente programa.

c) El número, la identificación y la superficie de las viviendas de la promoción y de sus anejos. Cuando se trate de alojamientos se incluirá, además, la superficie de zonas comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan.

d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.

e) Cuantía máxima de los préstamos cualificados y de las ayudas económicas directas que se pueden solicitar.

f) Declaración expresa de que la obtención de la financiación cualificada que corresponda estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para su obtención y a las limitaciones derivadas del número máximo de actuaciones protegidas a financiar y de la cuantía de los recursos económicos y financieros disponibles.

❑ ARTÍCULO 37. PROYECTO E INICIO DE LAS OBRAS

1. Cuando la calificación provisional se haya concedido en base a un proyecto básico, antes del inicio de las obras se presentará, en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio, para que

ACLARACIONES

◆ La Delegación Provincial de la Consejería competente resolverá y notificará la resolución de la calificación provisional en el plazo de 3 meses.



ACLARACIONES

◆ Antes del comienzo de las obras y cuando se haya obtenido la calificación profesional, deberá presentarse el proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional, y en el plazo de un mes se tiene que emitir un informe sobre la adecuación del proyecto.

por dicha Delegación Provincial, en el plazo de un mes, se emita un informe sobre la adecuación del proyecto a la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

◆ Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicha oficina.

2. La persona promotora deberá comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda la fecha de inicio de las obras en el plazo de quince días desde que éste tenga lugar aportando la certificación de la dirección facultativa y la licencia de obras.

3. No se podrán formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que se presente la comunicación señalada en el apartado anterior.

□ **ARTÍCULO 38. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN**

1. Si durante la ejecución de las obras hubiera que introducir cambios en el proyecto inicialmente aprobado, que supongan la alteración de las características técnicas o de las calidades definidas, la modificación requerirá autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá resolver y notificar en el plazo máximo de un mes. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

2. La solicitud de autorización de modificación del proyecto deberá presentarse acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto modificado visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio. Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicho Organismo.

b) Conformidad de las personas adquirentes, si se han formalizado los contratos de adquisición.

c) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

3. En los casos en que, por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características o calidades definidas conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad a que se refiere la letra b) del apartado anterior podrá sustituirse por la comunicación de esta circunstancia a las personas adquirentes, si las hubiere.

□ **ARTÍCULO 39. SOLICITUD DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de 30 meses, a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

◆ La persona titular de la correspondiente Delegación Pro-

◆ Los promotores deberán comunicar la fecha de inicio de las obras en plazo de 15 días desde que se obtenga la certificación de la dirección facultativa y la licencia de obras.

ACLARACIONES

◆ Para modificar el proyecto inicial requerirá la autorización de la correspondiente Delegación, que tiene un mes para resolver. El silencio administrativo será positivo.



ACLARACIONES

◆ Para la obtención de la Calificación Definitiva, las personas promotoras tendrán un plazo de 30 meses desde la calificación provisional para solicitarla, salvo que se prevea un plazo distinto por planeamiento urbanístico.

vincial de la Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificios independientes.

◆ La citada ampliación será comunicada a las personas adquirentes.

◆ Será requisito para la obtención de la calificación definitiva haber presentado los contratos de arrendamiento, compraventa o adjudicación que se hubieran celebrado, en la forma a que se refieren los artículos 18 y 22.

2. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia de primera ocupación. En caso de que no haya sido concedida la licencia en el momento de la solicitud, podrá iniciarse la tramitación sin este documento que deberá aportarse, en cualquier caso, con carácter previo al vencimiento del plazo para dictar y notificar la resolución de concesión de la calificación definitiva.

b) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando éste sea obligatorio, o con informe de supervisión cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida. Cuando no haya cambios respecto al proyecto inicial o a sus modificaciones autorizadas, se presentará certificado de la dirección facultativa sobre la no modificación del proyecto inicialmente aprobado.

c) Certificado final de obras de la dirección facultativa visado de conformidad con lo señalado en la letra anterior, así como certificación final de obra de telecomunicaciones, cuando ésta sea obligatoria.

d) Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.

e) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y división horizontal, en su caso.

f) Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.

❑ ARTÍCULO 40. INSPECCIÓN PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA

1. Terminadas las obras y presentada la solicitud de calificación definitiva, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda informará el proyecto de ejecución final presentado para comprobar el cumplimiento de la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas, y técnicos adscritos a la misma realizarán una inspección ocular para comprobar que la obra realizada se acomoda a las condiciones del citado proyecto.

2. Si se detectaran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, dicha Delegación Provincial comunicará a la persona promotora los defectos a corregir, el plazo

◆ Podrá ampliarse el plazo siempre que exista causa justificada, esta ampliación debe ser comunicada a las personas adquirentes.

◆ Las solicitud de calificación definitiva debe estar acompañada de:

a) Licencia de primera ocupación.

b) Proyecto de ejecución final visado por colegio profesional.

c) Certificado final de obras de la dirección facultativa visado.

d) Certificación del cumplimiento del programa de ensayos y análisis.

e) Escritura declarativa de la obra nueva y división horizontal en el registro de la propiedad.

f) Póliza de seguro de incendio con una vigencia mínima de tres meses.



◆ Los técnicos de la administración realizarán una inspección previa antes de otorgar la calificación definitiva, si detectaran deficiencias se comunicará a la persona promotora los defectos a corregir y el plazo y condiciones para subsanarlos.

y las condiciones para subsanarlos, advirtiéndole que la falta de subsanación en plazo de tales defectos implicará la denegación de la calificación definitiva.

❑ ARTÍCULO 41. OTORGAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA

1. La correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a la persona promotora el otorgamiento de la calificación definitiva, en el plazo de dos meses contado desde la presentación de la solicitud.

2. El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el número del expediente de la promoción, la identificación de la persona promotora, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, sus datos registrales, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

◆ Cuando la construcción se haya ejecutado por fases, cada fase será objeto de una calificación definitiva.

❑ ARTÍCULO 42. DENEGACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA

1. La correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a las personas promotoras y a las adquirentes, la denegación de la calificación definitiva, en el plazo de dos meses, contado desde la presentación de la solicitud.

◆ Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva, conforme dispone el epígrafe 8.2.1 del Anexo II de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para la ciudadanía.

2. La denegación de la calificación definitiva por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

3. Las personas adquirentes de viviendas protegidas, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables a la persona promotora, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa de la vivienda o cantidades entregadas a cuenta del precio de venta de la misma, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficien-

ACLARACIONES

◆ El otorgamiento de la calificación definitiva se resolverá y notificará en plazo de dos meses desde la solicitud, se hará mediante resolución motivada.

ACLARACIONES

◆ El silencio administrativo en la calificación definitiva se entiende de forma negativa.

◆ La denegación por parte de la Delegación Provincial será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pone fin a la vía administrativa.

◆ Las personas adquirentes de viviendas protegidas que no hayan obtenido la calificación definitiva podrán optar :

a) Resolver el contrato con la devolución de cantidades entregadas a cuenta incrementados con el interés legal del dinero.

b) Solicitar la rehabilitación del expediente a su favor y comprometiéndose a la terminación de la obra o a la subsanación de las deficiencias.

cias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la persona promotora, siempre que por las adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, podrá conllevar la subrogación de las personas compradoras en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.

ARTÍCULO 43. DENEGACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA SOBRE SUELOS DESTINADOS A VIVIENDAS PROTEGIDAS

◆ La denegación de la calificación definitiva de viviendas situadas sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico con destino a viviendas protegidas, podrá determinar la expropiación de los citados terrenos para su obtención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.1.I) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ARTÍCULO 44. DESCALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

◆ El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida para proceder a la citada descalificación.

TÍTULO III: DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO I: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

ARTÍCULO 45. NORMAS GENERALES

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

◆ Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de este derecho a favor del Ayunta-



2. La adquisición preferente se podrá ejercer, con carácter general, sobre viviendas que, una vez concluido el procedimiento para la selección de los destinatarios hayan quedado vacantes.

◆ También podrá ejercerse este derecho, atendiendo a necesidades de disponibilidad inmediata de vivienda protegida, sobre viviendas en construcción para las que se ha solicitado la calificación provisional.

❑ **ARTÍCULO 46. EJERCICIO DEL DERECHO**

1. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas para las que se ha solicitado la calificación provisional, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días, y lo ejercerá en el plazo máximo de 120 días, a contar en ambos casos, desde la fecha del otorgamiento de la calificación provisional.

◆ En el caso de que se haya concedido dicha calificación provisional por silencio administrativo podrá ejercitarse el derecho de adquisición preferente dentro de los treinta días siguientes a que se haya producido dicho silencio, sin que, en ningún caso, pueda superarse el plazo máximo de 120 días a contar desde la fecha de solicitud de calificación provisional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas vacantes, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha que se comunique por la persona promotora el resultado del procedimiento de selección de las viviendas.

3. La resolución prevista en los apartados anteriores tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.

❑ **ARTÍCULO 47. FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN**

1. Se otorgará escritura pública por la persona promotora a favor de la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente, a la que se incorporará testimonio de la resolución por la que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. La Administración o Entidad Pública que ejercite el derecho de adquisición preferente lo comunicará, en el plazo de un mes a contar desde que se adoptó el correspondiente acuerdo, al Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrita la promoción o las viviendas afectadas, para que se haga constar por anotación preventiva.

3. La adquisición de las viviendas protegidas por el ejercicio de este derecho supone la subrogación de la Administración o Entidad Pública que lo ejercite en la posición de la persona promotora.

❑ **ARTÍCULO 48. PRECIO DE LA ADQUISICIÓN**

1. Conforme dispone el artículo 11.4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación, que será el establecido en la calificación provisional. Podrá anticiparse hasta el 25 por ciento del precio, abonándose la cantidad restante en el plazo de treinta días desde la calificación definitiva.

2. De ese precio podrá descontarse el importe necesario para la cancelación de las hipotecas y demás cargas que, con carácter preferente, afecten a las viviendas adquiridas, asumiendo la entidad adquirente la responsabilidad de su cancelación.

❑ **ARTÍCULO 49. DESTINO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS**

1. Las viviendas adquiridas en virtud de un derecho de adquisición preferente deberán ser destinadas a su adjudicación, en régimen de venta o de arrendamiento, a personas que reúnan los requisitos que, para ser destinatarios de viviendas protegidas, establezca el programa de vivienda a cuyo amparo se haya concedido la calificación provisional.

2. El procedimiento de selección se efectuará de acuerdo con lo regulado en el artículo 12. No obstante, cuando el ejercicio de este derecho se haya producido después de iniciado el procedimiento de selección por la persona promotora, deberán respetarse los derechos y expectativas a ser destinataria de una de las viviendas protegidas de las personas que, reuniendo los requisitos para ser destinatarias de las mismas, hubieran presentado su solicitud antes de ejercitarse este derecho.

3. Con carácter previo a su adquisición, la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio de programa para el que se solicitó la calificación provisional.

◆ La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación provisional de la vivienda que incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

CAPÍTULO II: **DERECHOS DE TANTEO Y** **RETRACTO LEGAL**

❑ **ARTÍCULO 50. TANTEO Y RETRACTO LEGAL**

1. Las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas, durante el periodo legal de protección, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal establecidos en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de no-

viembre.

2. La Administración de la Junta de Andalucía ejercerá los derechos de tanteo y retracto legal a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

◆ Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento o entidad pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Sin perjuicio de la obligación de efectuar las comunicaciones a que se refieren los artículos 28 y 29 se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) La transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia, y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando uno de los cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico la parte de los demás dueños.

❑ ARTÍCULO 51. DERECHO DE TANTEO

1. El derecho de tanteo podrá ejercitarse a partir del siguiente día a aquél en que se haya producido la resolución favorable a la que se refiere el artículo 28.5 en la que se declare que procede el citado derecho, y siempre dentro del plazo de los sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se haya producido la última de las comunicaciones previstas en el artículo 28.

◆ Si, transcurrido este plazo, el derecho de tanteo no se hubiera ejercitado, podrá llevarse a efecto la transmisión en los mismos términos en que se comunicó.

2. El precio en que se ejercerá el derecho de tanteo será el señalado por el transmitente en su comunicación que deberá estar comprendido dentro del precio máximo al que se refiere el artículo 27.

◆ En las transmisiones ínter vivos en que no medie precio, se tomará para el ejercicio del derecho de tanteo el precio máximo a que se refiere el párrafo anterior.

❑ ARTÍCULO 52. DERECHO DE RETRACTO

1. En el caso de que quienes transmitan o adquieran una vivienda protegida no hubieran realizado las comunicaciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de que tales comunicaciones sean incompletas o defectuosas o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o de la notificación de la resolución comunicando la voluntad de no ejercerlo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto.

el cambio del régimen de protección de la vivienda.

La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación definitiva de la vivienda que deberá tener el correspondiente reflejo registral e incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

❑ ARTÍCULO 53. EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

1. El órgano competente que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante Notario o Notaria, manifestando su voluntad, depositando el precio o acreditando su consignación judicial, y requiriendo al Notario o Notaria para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura y para que comuniqué los anteriores extremos al transmitente o adquirente retraído.

2. En el día y hora comunicados por el Notario o Notaria, se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio, con los descuentos, en su caso, a que se refiere el apartado siguiente, y de la posesión efectiva de la finca transmitida.

3. Si existieran cargas o gravámenes sobre la vivienda, la entidad adquirente podrá descontar del precio los gastos necesarios para su cancelación y poner a disposición del transmitente o adquirente retraído el sobrante, asumiendo el pago de los demás gastos que origine dicha cancelación.

❑ ARTÍCULO 54. SUBROGACIÓN EN EL EJERCICIO DE ESTOS DERECHOS

1. En cualquier momento del procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la Consejería competente en materia de vivienda, o el Ayuntamiento o Entidad Pública a la que se haya cedido el ejercicio del derecho podrá designar a una persona, que reúna los requisitos para ser titular de una vivienda protegida, para que se subrogue en su lugar en el acto de adquisición, circunstancia que habrá de acreditarse al Notario o a la Notaria, incorporándose a la escritura testimonio de las resoluciones donde conste tal designación.

2. La selección de dicha persona se llevará a cabo con sujeción a los principios contenidos en el artículo 12.

3. En el supuesto de que no se hubiera producido la subrogación, la Administración o la Entidad Pública adquirente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio del régimen de protección de la vivienda.

◆ La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación definitiva de la vivienda que deberá tener el correspondiente reflejo registral e incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

ANEXO I.A
DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Decreto/..... de de (BOJA nº..... de fecha)

1 DATOS DE LA/S PERSONA/S SOLICITANTE/S			
APELLIDOS Y NOMBRE		DNI	
APELLIDOS Y NOMBRE		DNI	
DOMICILIO			
LOCALIDAD		PROVINCIA	C. POSTAL
TELÉFONO FIJO Y MÓVIL	FAX	CORREO ELECTRÓNICO	

2 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA		
DIRECCIÓN		MUNICIPIO
Nº EXPEDIENTE	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA	REFERENCIA CATASTRAL

3 DOCUMENTACION ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)
<input type="checkbox"/> DNI o equivalente.
<input type="checkbox"/> Título de propiedad de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad.
<input type="checkbox"/> Certificación de las respectivas administraciones relativa a que la naturaleza o procedencia del suelo sobre el que se ubica la vivienda no impide la descalificación.
<input type="checkbox"/> Certificación de las respectivas administraciones sobre las ayudas directas o indirectas en relación con la vivienda, que deban ser objeto de devolución.

4 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA
<p>La/s persona/s abajo firmante/s DECLARA/N que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta, y que:</p>
<input type="checkbox"/> Que ha residido de forma habitual y permanente durante los cinco años anteriores a la presente solicitud.
<input type="checkbox"/> La descalificación solicitada no ocasionará perjuicios a terceros.
<p>Y SOLICITA la descalificación de la Vivienda.</p>
<p>En a de de</p> <p>LAS PERSONAS SOLICITANTES</p>
<p>Fdo:..... Fdo:.....</p>

ANEXO I.B

COMUNICACIÓN DE LA PERSONA INTERESADA EN LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA

Decreto/..... de de (BOJA nº..... de fecha)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE		
APELLIDOS Y NOMBRE		DNI
DOMICILIO		
LOCALIDAD	PROVINCIA	C. POSTAL
TELÉFONO FIJO Y MÓVIL	FAX	CORREO ELECTRÓNICO

2 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA		
DIRECCIÓN		MUNICIPIO
Nº EXPEDIENTE	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR
PRECIO PREVISTO €	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN	
REFERENCIA CATASTRAL	

3 DATOS DE LA PERSONA TITULAR DE LA VIVIENDA	
APELLIDOS Y NOMBRE	DNI/NIF

4 DOCUMENTACION ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)
<input type="checkbox"/> DNI o equivalente. <input type="checkbox"/> Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o declaración responsable sobre los ingresos, en ambos casos, de todos los miembros de la unidad familiar y sobre el último ejercicio vencido. <input type="checkbox"/> Documentación acreditativa, en caso de familia numerosa o de que algún miembro de la unidad familiar presente minusvalías.

5 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA										
<p>El/ La abajo firmante DECLARA que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta, y que:</p> <p><input type="checkbox"/> 1.- La unidad familiar a la que se destina la vivienda está formada por los siguientes miembros, siendo sus ingresos los que se señalan a continuación:</p> <table border="0" style="width:100%"> <tr> <td align="center">MIEMBROS</td> <td align="center">INGRESOS</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/> 2.- Que no es titular del pleno dominio de ninguna otra vivienda protegida o libre, ni están en posesión de la misma virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.</p> <p><input type="checkbox"/> 3.- En caso de adquisición, destinará la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad familiar.</p> <p><input type="checkbox"/> 4.- Autoriza a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la comprobación de los datos económicos, tributarios, registrales o catastrales.</p> <p>Y SOLICITA tenga por efectuada la presente comunicación a los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.</p> <p align="center">En a..... de de</p> <p align="center">EL/LA SOLICITANTE</p> <p align="center">Fdo:</p>	MIEMBROS	INGRESOS
MIEMBROS	INGRESOS									
.....									
.....									
.....									
.....									

Reglamento de información de los ciudadanos en materia de compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía

Los ciudadanos andaluces tienen derecho a la protección, reconocimiento y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales, y además a la información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes inmuebles que suelen adquirir y una muestra de ello puede encontrarse en el mercado inmobiliario. La compra de una vivienda o su arrendamiento no sólo constituyen actividades cotidianas, sino que además originan importantes consecuencias para la economía de las personas. En este contexto, el objetivo de la presente norma es alcanzar una mayor transparencia en el mercado inmobiliario de Andalucía a través de una completa información al consumidor, que podrá así adoptar sus decisiones con un mejor conocimiento, lo que redundará, sin duda, en la protección de sus intereses económicos.

La obligación de informar a que se refiere el apartado anterior será igualmente exigible en el tráfico inmobiliario de viviendas que se desarrolle en la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de que los ciudadanos y vecinos puedan conocer de forma concreta, precisa y objetiva la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo,

tanto individuales como comunitarios, así como las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación". Es éste el mandato que se pretende desarrollar en el presente Reglamento.

La normativa a aplicar se dicta en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 16 a) de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, según el cual las Administraciones Públicas de Andalucía adoptarán medidas eficaces dirigidas a "facilitar a los consumidores toda clase de información sobre materias o aspectos que les afecten o interesen directamente y, de modo particular, sobre la construcción de viviendas", y supone un esfuerzo de clarificación del alcance de los deberes de información de aquellos sujetos que en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, realizan la oferta, promoción o publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas.

Por este motivo, la extensión de esta información es distinta y proporcionada a las circunstancias del caso: publicidad, oferta o promoción al público en general; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas, etc.



❑ **ARTÍCULO 1. OBJETO**

Constituye el objeto del presente Reglamento la regulación de la información que debe facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

❑ **ARTÍCULO 2. DEFINICIONES**

A los efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Consumidores: Las personas físicas o jurídicas que tengan esta consideración de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

b) Vivienda en proyecto de construcción: Aquélla que dispone del correspondiente anteproyecto, proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente o, en su caso, por la Administración.

c) Vivienda en construcción: Aquélla en la que las obras ya se han iniciado, contando con la correspondiente licencia.

d) Vivienda construida: Aquélla en la que ya se ha producido por parte del promotor el acto de recepción de la obra, una vez subsanadas, en su caso, las reservas, conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) Superficie útil: Es la superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos u otros hasta un máximo del 10 % de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta centímetros.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

f) Superficie construida: Es la superficie útil definida en la letra precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y añadiendo, en su caso, la parte proporcional que corresponda a la vivienda según su cuota en la superficie de los elementos comunes de la edificación.

g) Precio de venta de la vivienda: Es aquel que debe abonarse a la propiedad como pago de la vivienda. En dicho precio no se incluye el de los anejos o servicios accesorios, salvo que

no sea posible adquirir la vivienda sin éstos.

h) Tributos y otros gastos. Todo tipo de tributos o gastos de carácter general que gravan o se ocasionan como consecuencia de la compraventa y que deba pagar el consumidor. Se incluirán aquí los gastos notariales y registrales así como el precio de los servicios de intermediación, entendiéndose por tal el dinero que percibe quien interviene en la compraventa como intermediario entre consumidor y vendedor.

❑ **ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. El presente Reglamento es de aplicación:

a) A la oferta, promoción y publicidad destinada a la venta o arrendamiento de viviendas en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores.

b) A la oferta, promoción y publicidad de viviendas protegidas en lo no previsto por su normativa específica.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

❑ **ARTÍCULO 4. REGLAS GENERALES**

1. La oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas ofrecerá una información veraz, suficiente, actualizada y comprensible sobre las características de la venta o el arrendamiento y de la propia vivienda. En particular, se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de dicha oferta, promoción o publicidad.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato.

❑ **ARTÍCULO 5. INFORMACIÓN EN LA OFERTA, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD PARA LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AL PÚBLICO GENERAL**

La oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas realizada al público en general, deberá contener, los siguientes datos indicando, en su caso, el periodo de validez de los mismos:

a) Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.

b) Ubicación de la edificación.

c) Datos identificativos del promotor de la edificación.

d) Número de viviendas.

e) Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.

f) Si se menciona el precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, se deberán indicar también los tributos y otros gastos que deba pagar el consumidor.

g) Si se menciona la renta, ésta debe incluir los gastos de comunidad si éstos van a ser por cuenta del consumidor.

h) Cuando esté prevista la entrega de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, número de la póliza correspondiente, la existencia de una cuenta bancaria especial y exclusiva para los ingresos y su Código Cuenta Cliente. Deberá indicarse si el dinero se entregará como señal, como parte del precio o como parte del precio y señal.

i) El derecho del consumidor a que se le entregue copia del Documento Informativo Abreviado previsto en los artículos siguientes y los lugares donde se le facilitará dicha copia y cualquier información adicional.

ARTÍCULO 6. DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCIÓN

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas en proyecto o en construcción, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo II, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del promotor y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en la venta.

b) Datos identificativos del proyectista y, en caso de estar ya determinados, del director de obra y la empresa constructora.

c) Plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma, a escala mínima 1:100.

d) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.

e) Descripción de la vivienda y de sus anejos, así como de sus redes eléctrica, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.

f) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Referencia que permita conocer de forma concreta, preci-

sa y objetiva, con el grado de concreción determinado por la normativa vigente en materia de vivienda, la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios.

h) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.

i) Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.

j) Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.

k) Mención al título jurídico que el promotor tiene sobre el solar y que le faculte a construir sobre él, así como las cargas y servidumbres existentes sobre el solar.

l) Mención a la disponibilidad de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras o declaración responsable de que la promoción cumple las condiciones urbanísticas para su obtención.

m) En el caso de que la vivienda se venda en construcción, referencia a la fase de ejecución en la que se encuentran las obras.

n) Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año.

o) Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.

p) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable:

- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.

- El derecho del consumidor a la elección del notario.

- La posibilidad, en su momento, de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

- El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

q) Mención de que está a disposición del consumidor para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este artículo, con la indicación del lugar donde ha de facilitarse.

r) Lugar, fecha y firma.

2. Este régimen es también aplicable a las viviendas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

ARTÍCULO 7. DOCUMENTO INFORMATIVO

ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS

CONSTRUIDAS EN SU PRIMERA TRANSMISIÓN

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas construidas en su primera transmisión, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo III, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) Los extremos recogidos en el artículo anterior, salvo los incluidos en las letras j), k) y l).

b) Fecha de la recepción de la obra por el promotor.

c) Mención sobre si se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios y, en su caso, de cuales no se dispone, añadiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

d) Datos identificadores de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas a la fecha de la facilitación de la información. En caso de no estar inscrita, se mencionará este dato expresamente, recogiendo entonces los datos de inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda y sus cargas.

e) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios; información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad; su extracto de cuentas; la cuota de participación que corresponde al piso cuya venta se oferta, así como la participación que le corresponda en los gastos generales.

f) Mención de que está a su disposición el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Mención a la constitución de los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, indicando nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.

2. Lo previsto en el apartado anterior será también de aplicación a aquellos supuestos en los que la primera transmisión se realice después de que la vivienda haya sido objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que hayan alterado su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

ARTÍCULO 8. NOTA EXPLICATIVA EN LA

VENTA DE VIVIENDAS SOBRE EL PRECIO Y LAS

FORMAS DE PAGO

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas pondrá a disposición de los consumidores una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago en la que se detalle:

a) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago.

b) En el caso de preverse aplazamientos del precio, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

c) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.

d) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

e) Lugar, fecha y firma.

2. En esta nota explicativa se hará constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

3. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este documento. Esto, sin perjuicio del derecho del consumidor a obtener, en su caso, una oferta vinculante de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

4. Deberá quedar constancia escrita, según modelo establecido en el Anexo IV, de que el consumidor recibe la documentación antes citada, siendo dicho documento medio de prueba de que la documentación referida fue entregada al consumidor.

ARTÍCULO 9. INFORMACIÓN Y

DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA FIRMA DEL

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN PRIMERA

TRANSMISIÓN

1. Con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación de este Reglamento deberá recibir a cargo del vendedor copia de los siguientes documentos:

a) La documentación a que se refieren los artículos anteriores, según proceda, si ya con anterioridad no disponía de la misma.

b) Copia de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda.

c) En las viviendas en régimen de propiedad horizontal y en caso de existir, copia de los Estatutos y, en caso de estar ya aprobadas, normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, con indicación de la cuota de participación que corresponde a la vivienda y certificado emitido por el Secretario de la Comunidad sobre el estado de deudas del transmitente de la vivienda con la Comunidad.

d) Los seguros y garantías con que cuente la vivienda y los bienes instalados en ella. En el caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.

e) El Libro del Edificio que, en caso de tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.

f) Declaración de si el edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.

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

h) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, emitida por la entidad local competente.

2. Se recomendará la conservación de toda esta documentación para ulteriores transmisiones de la vivienda, sin perjuicio, de los deberes establecidos por el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en las normas que le sean de aplicación.

3. Se deberá informar del inicio de un proceso de disolución y liquidación del promotor en el momento en que este hecho se produzca y, en cualquier caso, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.

4. Si por la fase en que se encontrara la construcción de la vivienda, alguna de la documentación anterior no estuviera aún disponible, se recogerá el deber del vendedor de entregarla al consumidor con la mayor diligencia posible.

ARTÍCULO 10. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN EN SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE LA VIVIENDA

1. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional intervengan en segundas o ulteriores transmisiones de viviendas entregarán a todo aquel consumidor que por su intermediación visite una vivienda una ficha, conforme al modelo que se incluye en el Anexo V, en la que, respondiendo de la veracidad de los datos, se especifique:

a) La dirección de la vivienda.

b) Su descripción general y la del edificio o promoción en que se encuentre.

c) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago y sus períodos de validez.

d) Propietario, cargas registrales, posibles servidumbres y

superficie construida o útil, acreditados mediante nota simple registral de no más de tres meses de antigüedad.

e) El año de la construcción, si éste consta en la escritura del vendedor.

f) La cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.

g) Mención a si tiene acometida eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.

h) Mención a si el vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se cita en el artículo anterior, excepto de la contemplada en las letras b), g) del apartado 1 y la señalada en el apartado 2.

i) Si, a raíz de la visita, existe un determinado plazo de vinculación para la gestión de una posible compraventa entre el consumidor y el intermediario, éste se hará constar expresamente y con caracteres destacados.

j) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la entidad local competente.

k) Lugar, fecha y firma.

2. Igualmente, dentro del marco de sus actuaciones, las personas físicas o jurídicas a que se refiere el apartado anterior comunicarán al vendedor el deber de entregar al consumidor la documentación mencionada en el artículo anterior si dispone de ella.

ARTÍCULO 11. DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, el arrendamiento de viviendas tendrá a disposición de los consumidores un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se incluye en el Anexo VI, que incluirá los siguientes extremos:

a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del arrendador y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en el inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.arrendamiento.

b) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.

c) Descripción general de la vivienda y de sus anejos, con sus redes eléctrica, de agua, gas, térmica y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios.

d) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

e) Mención de si dispone el edificio o urbanización y la vivienda de las acometidas de los suministros previstos por red.

f) Renta contractual mensual de la vivienda, especificando con claridad si incluye la de sus anejos y accesorios, y, en caso de no incluirlos, la renta de éstos; en su caso, periodo de validez; periodicidad de la liquidación; la fórmula de revisión, si procede; y la forma de pago.

g) En su caso, coste mensual de los gastos generales para el

adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual, así se hará constar expresamente. Se incluirá además la lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario.

h) Mención a que, de conformidad con la legislación vigente, se deberá prestar una fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, así como a cualquier otra garantía adicional que el arrendador pretenda incluir en el contrato.

i) En su caso, coste total de los servicios de intermediación.k) Mención de que se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

k) Indicación de la existencia de cargas o gravámenes.

l) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

m) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, se incluirá el plazo de vigencia del contrato y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

n) En su caso, indicación de la identidad y dirección del administrador.

o) Instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

p) Lugar, fecha y firma.

2. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este Documento. En todo caso, se entregará necesariamente con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato.

❑ ARTÍCULO 12. CARTEL INFORMATIVO

1. Todos aquellos establecimientos en los que se realice la actividad empresarial o profesional de venta o arrendamiento de viviendas deberán exhibir al público un cartel con la leyenda "El consumidor tiene derecho a que se le entregue una copia del correspondiente Documento Informativo Abreviado de la vivienda".

2. Este cartel deberá situarse junto al previsto en el Decreto 171/1989, de 11 de julio, por el que se regula las hojas de quejas y reclamaciones de los consumidores y usuarios, con igual tamaño, de forma perfectamente visible y, al menos, en castellano.

❑ ARTÍCULO 13. DISPOSICIONES

COMUNES A LOS DOCUMENTOS

CONTRACTUALES

Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ajustarse a la previsto en el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protec-

ción de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

❑ ARTÍCULO 14. COMPETENCIAS

ADMINISTRATIVAS DE CONTROL Y VIGILANCIA

1. Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de defensa del consumidor de la Comunidad Autónoma de Andalucía velarán por el cumplimiento de lo previsto en este Reglamento prestando especial atención a la existencia y corrección de los documentos y notas informativas. Igualmente, vigilarán el cumplimiento de las previsiones reguladoras de la información al consumidor incluidas en la legislación sobre viviendas protegidas.

2. A los efectos de comprobar que los sujetos obligados cumplen con su deber de entregar los documentos y notas informativas a los que se refiere esta disposición a los consumidores que soliciten información, el personal de los Servicios de Inspección de Consumo podrán realizar actuaciones inspectoras sin su previa identificación como tales, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

❑ ARTÍCULO 15. RÉGIMEN SANCIONADOR

1. Las infracciones a lo dispuesto en este reglamento serán tipificadas, calificadas y sancionadas conforme a lo dispuesto en Capítulo IV, Título II de la ley 13/2003 de 17 diciembre.

2. Son órganos competentes para iniciar, instruir y resolver los expedientes sancionadores iniciados por incumplimientos de lo dispuesto en el presente Reglamento, los órganos y unidades establecidos en el Decreto 103/2004, de 16 de marzo, de atribución de competencias sancionadoras en Materia de Consumo.

FORMULARIO I

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCIÓN

1. Promotor:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
 - Datos de inscripción en el Registro Mercantil
2. Agencia Inmobiliaria o intermediario:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
 - Datos de inscripción en el Registro Mercantil
3. Proyectista de la obra:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
4. Director de la obra:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
5. Empresa constructora:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
6. Plano general del emplazamiento de la vivienda (Escala utilizada (Mínima 1:100))
7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma. (Escala utilizada (Mínima 1:100))
8. Superficie útil de la vivienda
9. Superficie útil de los anejos:
 - Cochera
 - Trastero
 - Otros (indíquese)
10. Descripción de la vivienda y anejos. (utilícese el espacio que se precise)
11. Descripción de las redes y protección contra incendios. (utilizar espacio necesario)
12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios. (utilícese el espacio que se precise)
13. Memoria de calidades. (utilícese el espacio que se precise)
14. Aspectos económicos:
 - Precio total
 - Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente
 - Plaza de aparcamiento
 - Trastero
 - Otros (indíquese)
 - Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente
 - Forma de pago
 - Período de validez del precio

- Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a Ley
- Nombre de la entidad garante
- Domicilio de la entidad garante
- Código Cuenta especial y exclusiva para ingreso de las cantidades anticipadas

Existe a disposición del ciudadano una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago

15. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar:

- Propiedad
- Otro (indíquese cuál)
- Cargas o servidumbres existentes

16. Se dispone de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras

SI

NO

(En este caso, incluir declaración responsable de cumplimiento de condiciones urbanísticas para su obtención)

17. Fase de ejecución al día de la fecha (en su caso)

Fecha cierta de entrega: (trimestre y año)

18. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos

19. Condiciones del contrato. Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial -de conformidad con la legislación aplicable--

- ◆ Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- ◆ El derecho del consumidor a la elección del notario.
- ◆ La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- ◆ El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

20. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en (indíquese razón social y dirección)

En, a de de

Fdo.:

21. Otra información adicional

En, a de de

Fdo.:

FORMULARIO II

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SU PRIMERA TRANSMISIÓN

1. Promotor.
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
 - Datos de inscripción en el Registro Mercantil
2. Agencia Inmobiliaria o intermediario
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
 - Datos de inscripción en el Registro Mercantil
3. Proyectista de la obra:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
4. Director de la obra:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
5. Empresa constructora:
 - Nombre o Razón social
 - Domicilio
6. Plano general del emplazamiento de la vivienda. Escala utilizada (Mínima 1:100)
7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma. Escala utilizada (Mínima 1:100)
8. Superficie útil de la vivienda
9. Superficie útil de los anejos:
 - Cochera
 - Trastero
 - Otros (indíquese)
10. Descripción de la vivienda y anejos. (utilícese el espacio que se precise)
11. Descripción de las redes y protección contra incendios. (utilícese el espacio que se precise)
12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios. (utilícese el espacio que se precise)
13. Memoria de calidades. (utilícese el espacio que se precise)
14. Aspectos económicos:
 - Precio total
 - Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente
 - Plaza de aparcamiento
 - Trastero
 - Otros (indíquese)
 - Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente
 - Forma de pago
 - Período de validez del precio

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

15. Fecha cierta de entrega (mes y año)

16. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos

17. Fecha de recepción de la obra por el promotor

18. Se dispone de todas las licencias o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorio

SÍ NO

Si se ha marcado NO, indíquese seguidamente de cuáles no se dispone, asumiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible

19. Registro de la Propiedad:

- Datos identificadores de la inscripción de la vivienda
- Cargas de la vivienda al día de la fecha. Si la vivienda no estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad debe indicarse.
- Datos identificadores de la inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda
- Cargas del referido solar al día de la fecha

20. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal.

Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad, extracto de cuentas, cuota de participación que corresponde al piso en venta y participación que le corresponda en los gastos generales.

21. Libro del Edificio: Se informa expresamente que se encuentra a disposición del consumidor.

22. Se informa que los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, han sido constituidos con la entidad (indíquese nombre de la entidad aseguradora, domicilio y números de pólizas).

23. Condiciones del contrato

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial -de conformidad con la legislación aplicable-.

- ◆ Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- ◆ El derecho del consumidor a la elección del Notario.
- ◆ La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compra-venta desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- ◆ El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

24. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en (indíquese razón social y dirección)

En, a de de

Fdo.:

25. Otra información adicional

En, a de de

Fdo.:

FORMULARIO III

JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO

D./Dña., con D.N.I. manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago referentes la viviendaDicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- a) Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.
- b) Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.
- c) En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
- d) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- e) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago consta que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

En, a de de

Fdo.:

FORMULARIO IV

FICHA INFORMATIVA EN SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

1. Dirección de la vivienda
2. Descripción general de la vivienda. (utilícese el espacio que se precise)
3. Descripción general del edificio o promoción. (utilícese el espacio que se precise)
4. Aspectos económicos:
 - Precio
 - Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente
 - Plaza de aparcamiento
 - Trastero
 - Otros (indíquese)
 - Tributos y otros gastos de todo tipo
 - Forma de pago
 - Período de validez del precio

5. Registro de la Propiedad:
 - Datos identificadores del propietario
 - Cargas de la vivienda al día de la fecha
 - Servidumbres, en su caso
 - Superficie construida o útil

Esta información debe acreditarse mediante nota simple de no más de tres meses de antigüedad.

6. Año de construcción de la vivienda. (Si este dato consta en la escritura del vendedor)
7. Cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.
8. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de acometidas eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.

SÍ NO

Si se ha marcado NO, especifíquese de qué acometida no se dispone.

9. El vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se menciona en el artículo 9 del Reglamento excepto de la contemplada en las letras b) y f)) de su apartado 1 y apartado 2.

SÍ NO

Si se ha marcado NO, especifíquese de cual no se dispone.

10. Se ha estipulado plazo de vinculación para la gestión de compraventa:

SÍ (especificar plazo) NO

11. Certificación de encontrarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
12. Otra información adicional

En, a de de

Fdo.:

FORMULARIO V

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

1. Arrendador:

- Nombre o razón social
- Domicilio
- Datos de la inscripción en el Registro Mercantil

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario

- Nombre o razón social- Domicilio
- Datos de la inscripción en el Registro Mercantil

3. Superficie útil de la vivienda

4. Superficie útil de los anejos

- Cochera
- Trastero
- Otros (indíquese)

5. Descripción de la vivienda y anejos. (utilícese el espacio que se precise)

6. Descripción de las redes y protección contra incendios. (utilícese el espacio que se precise)

7. Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda. (utilícese el espacio que se precise)

8. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios. (utilícese el espacio que se precise)

9. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red

SÍ

NO

10. Renta contractual

- Renta mensual de la vivienda
- Deberá especificar claramente si incluye la de sus anejos y accesorios

Si no estuvieran incluidos:

- Renta mensual plaza de aparcamiento
- Renta mensual trastero
- Renta mensual otros (indíquese)
- Período de validez
- Periodicidad de la liquidación
- Fórmula de revisión (si procede)
- Forma de pago

11. Gastos Generales

- Coste mensual gastos generales
- Tributos, otras cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario

Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual se hará constar así expresamente.

12. Elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario

13. Garantías

- Cantidad equivalente a una mensualidad de renta
- Otra garantía adicional (especificar)

14. Precio total de los servicios de intermediación

15. Se dispone de todas las licencias y actos administrativos necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios

SÍ

NO

Si se ha marcado NO, deberá indicarse seguidamente de cuales no se dispone.

16. Cargas o gravámenes que afectan a la vivienda

17. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal:

- Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios

18. Condiciones del contrato:

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, con especial mención al plazo de vigencia del contrato, y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

19. Administrador

- Nombre o razón social

- Dirección

20. Instrucciones sobre uso y conservación de aquellas instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial

21. Otra información adicional

En, a de de

Fdo.:.....



Edita:

Confederación de Asociaciones Vecinales de Andalucía

Redacción: Estela Pérez Carretero

Diseño: M^a Ángeles Rodríguez Pérez

Impresión: Argos Impresores

Con la colaboración de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

EDITA:



COLABORA:

