

ASUNTO: MOTIVACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXENCIÓN VIVIENDA PROTEGIDA

La exención de reserva de vivienda protegida debe motivarse de forma adecuada. Dicha motivación debe realizarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. La solicitud de la exención, reducción del porcentaje mínimo o suspensión previstos en la disposición adicional séptima de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, deberá ir acompañada de un documento que justifique los siguientes extremos:
 - Estudio de la oferta y demanda de vivienda protegida
 - Estudio de los valores de mercado de la vivienda libre en relación a los precios máximos de compraventa de vivienda protegida para la localidad y/o zona objeto de la solicitud de exención.
 - Descripción de los coeficientes correctores que, en su caso, se aplicaron.
2. En relación a la oferta, es de especial interés conocer la delimitación física de terrenos que cuenten con ordenación detallada en los que exista dicha reserva a fecha actual no habiéndose iniciado la ejecución de las viviendas. Asimismo se deberán aportar los datos de los que se disponga en relación a posibles demandantes de vivienda protegida, si es posible, en función de la tipología de protección conforme al ANEXO I.
3. En cuanto al estudio de los valores de mercado bastará con comparar los precios máximos de compraventa de las diferentes tipologías de vivienda protegida compatibles con el suelo susceptible de exención de reserva con los valores de mercado de esa localidad y/o zona.
4. Será necesario describir los coeficientes correctores que, en su caso, estableció el plan para bonificar los terrenos sobre los que versa la solicitud de exención, en virtud de lo establecido en el artículo 76.3. de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
5. No se considerará suficientemente motivada la solicitud de exención si ésta se basa en:
 - Escaso aprovechamiento urbanístico, salvo que no se pueda desarrollar el programa mínimo de una vivienda o las disposiciones vigentes no permitan la coexistencia de vivienda libre y protegida.
 - Ausencia de subvenciones públicas

Mérida, a 15 de Julio de 2020.

ANEXO I - TIPOS DE VIVIENDA PROTEGIDA (DICIEMBRE 2019)

	Mensual	Anual (12)	Anual (14)
IPREM 2019	537,84 €	6.454,03 €	7.519,59 €

Tipo de vivienda	Máx. IPREM (14 pagas)	Ingresos sin ponderación	Superficies útiles vivienda	
			Mínima	Máxima
Vivienda Media	7,50	56.396,93 €	30,00-90,00	60,00-120,00
VPO Régimen General	5,50	41.357,75 €	30,00	90,00
VPO Régimen Especial	4,50	33.838,16 €	30,00	90,00
Autopromovida General	4,00	30.078,36 €	25,00	¿90,00-120,00?
Autopromovida Ampliable	3,50	26.318,57 €	60,00	75,00
Ayuda directa a la entrada	3,50	26.318,57 €	Según tipo de protección	
Programa Especial	3,50	26.318,57 €	30,00	80,00
VPP (Viv. Promoción Públ.)	2,00	15.039,18 €	25,00	¿80?

De las diferentes tipologías de vivienda protegida de nueva construcción, sólo cuentan con ayuda económica las siguientes:

Tipo de vivienda	Ayuda		Precio máx. venta €/m ²	
	General	Prot. Prefer.	Zona A	Zona B
Vivienda Media			1.516,90-1.264,08 €	1.470,71-1.225,20 €
VPO Régimen General			1.125,76 €	1.007,48 €
VPO Régimen Especial			1.013,18 €	906,74 €
Autopromovida General	14.000,00 €	15.000,00 €		
Autopromovida Ampliable	19.000,00 €	20.000,00 €		
Ayuda directa a la entrada	3.000,00-15.000,00 €	4.000,00-16.000,00 €	Según tipo de protección	
Programa Especial			826,56 €	826,56 €
VPP (Viv. Promoción Públ.)				

REFERENCIAS:

- Decreto 17/2019, de 12 de marzo, por el que aprueban las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021.
- Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia ¹
- Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable.
- Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.
- Resolución de 15 de marzo de 2019, de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, por la que se da publicidad a la actualización de precios máximos de venta o adjudicación de la vivienda de protección pública para el ejercicio 2019.

¹ En vigor el apartado el Título III en virtud de la Disposición derogatoria única del Decreto 17/2019, de 12 de marzo, por el que aprueban las bases reguladoras de las ayudas autonómicas del Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2021.