Notificaciones.–Anuncio de 17 de abril de 2001, sobre notificación de la Resolución del expediente de desahucio administrativo que se sigue contra D.ª Antonia Montaño Salazar por infracción del régimen legal que regula las viviendas de protección oficial 5756

Notificaciones.–Anuncio de 17 de abril de 2001, sobre notificación de la Resolución del expediente de desahucio administrativo que se sigue contra D. Domingo Cadete Díaz por infracción del régimen legal que regula las viviendas de protección oficial..... 5757

Ayuntamiento de Almendralejo

Urbanismo.–Anuncio de 16 de mayo de 2001, sobre proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 19 del Plan General de Ordenación Urbana... 5758

Ayuntamiento de Robledillo de Gata

Urbanismo.–Anuncio de 24 de abril de 2001, sobre modificación de suelo urbano..... 5773

I. Disposiciones Generales

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I

Nuestra Carta Magna, aprobada en 1978, en su artículo 47, recoge el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En el mismo artículo insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para convertir este derecho en una realidad.

Por su parte, el Estatuto de Autonomía de Extremadura, en su artículo 7, apartado 2, otorga a la Comunidad Autónoma de Extremadura las competencias exclusivas en materia de vivienda, trasladando el mandato constitucional a los responsables de la Política de Vivienda de la Junta de Extremadura.

En respuesta a dicho mandato constitucional, y haciendo uso de las mencionadas competencias, la presente Ley quiere establecer un marco legal adecuado, capaz de contribuir a la mejora generalizada de la calidad de las viviendas, y de las garantías en el acceso a la misma. Esta mejora ha de hacerse en el mayor respeto a nuestro entorno natural para garantizar la calidad de vida de las generaciones futuras.

Desde la Junta de Extremadura se considera que con la aprobación de la mencionada Ley se avanza en el proceso de desarrollo normativo de la Comunidad Autónoma, en materia de Vivienda. La presente Ley viene a continuar un ciclo, que se inició hace siete años con la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura.

I I

La consecución de un entorno humano y culturalmente coherente es una exigencia de la sociedad actual. Extremadura cuenta con

un rico patrimonio arquitectónico, urbanístico y medioambiental que es necesario preservar, frente a quienes pretenden un crecimiento económico no sostenible y al margen del respeto a nuestros valores sociales y culturales y al entorno edificado. La sociedad extremeña necesita calidad constructiva y calidad arquitectónica, todo ello desde la óptica de los usuarios. Con esta Ley se impulsa decididamente una política en materia de vivienda donde la calidad se sitúa como uno de los ejes centrales, con el objetivo de conseguir edificios de bajo consumo de energía, libres de defectos constructivos, técnicamente resistentes, accesibles a todos, potencialmente de larga vida, adaptados a las exigencias de una sociedad moderna y que satisfagan el interés de usuario, interés compatible con los intereses legítimos del promotor y otros agentes del proceso edificatorio.

Frente a la política de crecimiento descontrolado de la vivienda nueva, es necesario establecer nuevos principios estratégicos que desarrollen tanto la vivienda nueva como la rehabilitación, previendo las formas más adecuadas de intervención pública. En esta tarea es fundamental salvaguardar la calidad de los edificios a través de mecanismos que aseguren unos mínimos de habitabilidad de tal forma que el usuario de la vivienda no se encuentre con un edificio inhabitable. La calidad de los edificios se pretende conseguir en la Ley no con medidas reparadoras, sino de forma preventiva, a través de distintos controles que comienzan antes de la redacción del proyecto (control de calidad en el diseño), continúan en el proceso de edificación (controles de eficiencia de la construcción y de garantía de los materiales empleados) y siguen durante todo el tiempo de utilización y uso del mismo (a través de las operaciones de mantenimiento y controles de habitabilidad).

Y en el marco de las exigencias de calidad debemos situar la preocupación de la Ley por el respeto al medio ambiente, promoviendo que los edificios que se hagan respondan a las exigencias climáticas regionales y desde el objetivo del ahorro energético. Así, desde la perspectiva del desarrollo sostenible se contempla también el uso de materiales autóctonos.

I I I

El texto se estructura en nueve Títulos, seguidos por las Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatorias y Finales, siendo sus contenidos los siguientes:

1.–El Título Primero recoge las Disposiciones Generales referidas al objeto y al ámbito de aplicación de la Ley, entrando además a definir los conceptos básicos, que serán reiteradamente utilizados en el desarrollo del articulado, para terminar con una primera clasificación de las obras de edificación y trabajos de mantenimiento.

2.–El Título Segundo se centra en el Proceso de la Edificación de la vivienda definiendo las fases de su desarrollo y regulando las exigencias técnicas de calidad, el ahorro energético y el fomento de la utilización de materiales y energías autóctonos, así como los mecanismos de intervención de la Administración: la Licencia Urbanística de Obras, Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad.

3.–En el Título Tercero se enuncian las garantías y fianzas en el proceso de la edificación.

4.–El Título Cuarto se refiere a las distintas Tipologías de Viviendas, establecidas en función de su ubicación, grado de habitabilidad, tipo de construcción y grado de protección pública. En el mismo se desarrollan los principios y objetivos de la protección pública.

5.–La defensa de los derechos de consumidores y usuarios exige clarificar al máximo el Acceso a la Vivienda, tanto si ésta se lleva a cabo en venta como si se produce a través del alquiler. A tal finalidad, el Título Quinto se centra en las Garantías de los Promotores, la Publicidad e Información de la Oferta, los requisitos previos a la venta y el alquiler de viviendas y el Libro del Edificio.

6.–El Título Sexto se refiere al establecimiento de medidas de Fomento-Público de la Vivienda, por parte de la Junta de Extremadura, con el objeto de facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, regula el derecho de tanteo y retracto, a favor de la Administración Autónoma, en la primera y sucesivas transmisiones de las Viviendas Protegidas. Asimismo, se declaran de interés social varias actuaciones sobre el suelo apto para urbanizar y para edificar, además de aquellas actuaciones sobre rehabilitación de edificios que no cumplan la función social de la propiedad, al objeto de promover la creación de viviendas de protección pública.

7.–El Título Séptimo, referido a las Normas Sancionadoras y su Procedimiento, se ocupa de las infracciones, las sanciones y del procedimiento sancionador.

8.–Con el Título Octavo se crea el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, entendido como un organismo de carácter consultivo y asesor. Finalmente se incluyen las Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales de la presente Ley, en las que se recogen diversos aspectos.

TITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.º - Objeto

1.—La presente Ley tiene por objeto la ordenación de los procesos edificatorios de las viviendas que se promuevan o construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura, dotándolo de un marco normativo estable para contribuir con ello a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

2.—A tal finalidad, la presente Ley de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura regula:

– Las condiciones técnicas y los requisitos administrativos que en el orden arquitectónico deberán cumplirse en todo proceso de edificación que se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, fomentando que en los diseños y proyectos se incluyan criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, y cualesquiera otros que se adecúen al entorno o al medio y se prevea la dotación e implantación progresiva de las infraestructuras necesarias para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.

– La definición de las garantías necesarias a ofrecer a los usuarios finales de la edificación, por los diferentes agentes del proceso, incluyendo la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos.

– Las normas sancionadoras aplicables en cada caso.

– El depósito de las garantías que, en el marco de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, deban establecerse en toda relación entre arrendatario y arrendador.

ARTICULO 2.º - Ambito de aplicación

1.—El ámbito de aplicación de la presente Ley se extiende a toda la vida del edificio o del inmueble cuyo destino sea la residencia de personas o el desarrollo de actividades compatibles con el uso de vivienda en el mismo, desde el momento en que inicia la promoción hasta su demolición última y con independencia de su carácter, libre o protegido, de su ubicación, rural o urbana, y de la calificación jurídica del suelo sobre el que se asienta.

2.—El ámbito de la Ley incluye, de manera específica, la realización de cualquier actividad constructiva que se realice sobre inmuebles ya edificados a que se refiere el apartado anterior, tanto si se trata de realizar modificaciones tendentes a su rehabilitación como si el objeto de dicha actividad es su demolición.

ARTICULO 3.º - Definiciones y conceptos

1.—Se entiende por Proceso Edificatorio, a los efectos de esta Ley, toda actividad conducente a la construcción o rehabilitación de inmuebles destinados total o parcialmente a viviendas.

2.—Se entiende por Edificio, a efectos de esta Ley, el resultado de todo Proceso Edificatorio, tanto de carácter público como privado, cuyo destino sea el de albergar a personas y sus pertenencias, o desarrollar sus actividades compatibles con el uso vivienda. La condición de edificio debe quedar amparada por una Cédula de Habitabilidad.

3.—Se entiende por Vivienda, a efectos de esta Ley, toda construcción destinada a ser residencia de personas físicas. La condición de vivienda debe quedar amparada por una Cédula de Habitabilidad, capaz de garantizar que el inmueble reúne las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se establezcan.

4.—Son agentes de la edificación, a efectos de esta Ley, todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones y responsabilidades, definidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, serán completadas a efectos administrativos por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación, y por el contrato que origina su intervención.

5.—Proyecto, a efectos de esta Ley, es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas para la realización de las obras contempladas en esta Ley. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

6.—Memoria habilitante es el documento redactado por técnico competente que se presentará para la ejecución de las obras en las que sea exigible con arreglo a esta Ley, y contendrá la información suficiente tanto para la ejecución de las mismas, como para permitir al Ayuntamiento la concesión de la licencia urbanística oportuna. El contenido mínimo de la memoria habilitante se fijará reglamentariamente.

7.–La licencia urbanística de obras es el documento municipal que autoriza la ejecución de las obras.

8.–La Licencia de Primera Ocupación es el documento que acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas por la licencia urbanística de obras.

9.–La Cédula de Habitabilidad es el documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y es apta para ser empleada como residencia humana.

10.–El Certificado Final de Obras es el documento firmado por la dirección facultativa que acredita que lo edificado se ajusta al proyecto que sirvió para obtener licencia urbanística de obras o documento que por disposición reglamentaria lo sustituya.

11.–Proyecto Final de Obras es aquel que se elabora y presenta al concluir la obra cuando en la misma se hubieren introducido modificaciones respecto de lo que inicialmente se contemplaba en el proyecto que sirvió de base para la obtención de la Licencia Urbanística de Obras.

12.–Recepción de la Obra es el acto por el que los trabajos ejecutados son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma cuando así se acuerde por las partes.

ARTICULO 4.º - Clasificación de las Obras

1.–A efectos de la presente Ley, las obras de edificación de vivienda se clasifican en obra nueva, rehabilitación y ampliación.

a) Se considera Obra Nueva a toda obra de construcción relacionada con edificaciones e instalaciones de nueva planta destinadas, total o parcialmente, a vivienda.

b) A efectos de la presente Ley, se considera Rehabilitación, reforma o modificación a cualquier obra o actuación sobre un edificio ya construido, siempre que implique la adecuación del mismo para poder ser destinado a vivienda. También se considerará rehabilitación cuando, teniendo ya este destino, las obras o actuaciones se dirijan a mejorar las condiciones estructurales o funcionales, o impliquen el acondicionamiento de los servicios básicos de la vivienda, incluyendo mejoras que reporten ahorro energético o instalaciones de energía renovables.

c) Se entiende por Obras de Ampliación aquéllas que produzcan incremento de la superficie o volumen de la edificación o instalación, con independencia del cambio de uso o destino de la parte existente previa a la ampliación, como respecto de las partes ampliadas.

2.–Son Obras de Demolición aquéllas que implican la destrucción total o parcial de edificaciones o instalaciones existentes.

3.–Son Trabajos de Mantenimiento aquéllos que pretenden la conservación ordinaria de la edificación, así como de sus elementos e instalaciones tanto individuales como comunitarias.

TITULO II.–EL PROCESO DE LA EDIFICACION

CAPITULO I.–LAS FASES EN EL DESARROLLO DEL PROCESO

ARTICULO 5.º - La Fase preparatoria

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

ARTICULO 6.º - La fase de ejecución

1.–La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina con la recepción de la obra ejecutada.

2.–Dentro de la fase de ejecución se desarrolla la construcción del inmueble, e incluye todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo, incluida la solicitud y concesión de la Cédula de Habitabilidad.

3.–Las obras se ajustarán al proyecto, memoria habilitante o documentación aportada para la concesión de la Licencia Urbanística de Obras. Si durante el proceso de ejecución fuera necesario introducir modificaciones respecto del proyecto o memoria que sirvió de base para la concesión de la Licencia Urbanística de Obras, éstas deberán ser autorizadas con carácter previo, siempre que afecten al aprovechamiento del suelo o al planeamiento, sin perjuicio de la redacción, en su caso, del Proyecto Final de Obra que recoja el exacto estado final de las obras y sirva para la expedición del Certificado Final de Obra.

ARTICULO 7.º - Fase de terminación y recepción de la obra

1.–Concluida la obra por el contratista se producirá el acto de recepción de los trabajos por el promotor, el cual deberá recogerse en

un documento que habrá de ser suscrito por ambos agentes además de por el director de obras y director de ejecución de la obra.

2.–El alcance y contenido de dicho documento estará a lo que resulte de las disposiciones que al efecto se establezcan por la normativa que les sea de aplicación.

3.–Concluidas las obras de ejecución, y tras la recepción, el promotor habrá de solicitar la Licencia de Primera Ocupación y/o Cédula de Habitabilidad, única forma de garantizar que la obra ejecutada cumple con las condiciones higiénico-sanitarias de calidad en la construcción, necesarias para poder destinar un inmueble a vivienda y a los usos complementarios que conlleve, así como con las impuestas en el otorgamiento de la licencia. Con su concesión se da por concluida la presente fase.

4.–Una vez transcurridos los trámites señalados, el usuario podrá solicitar del promotor la entrega de la etiqueta que certifique las características energéticas y medioambientales de la edificación, así como el perfil de calidad del edificio de vivienda, previstos en el Capítulo siguiente de esta Ley.

ARTICULO 8.º - La fase de uso y mantenimiento

La fase de uso y mantenimiento se extiende desde la obtención de la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad hasta el final de la vida útil de la edificación.

CAPITULO II.–LAS EXIGENCIAS TECNICAS DE CALIDAD

ARTICULO 9.º - Disposiciones Generales

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

ARTICULO 10.º - Requisitos de calidad de la edificación

1.–La edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, para lo cual, y con relación al uso al que esté destinada, deberá satisfacer los requisitos esenciales de durabilidad recogidos en los Reglamentos que desarrollen la presente Ley y demás normativa aplicable.

2.–Dichos requisitos se referirán, cuando menos, a los aspectos siguientes, y sin perjuicio de aquellos otros que vengan exigidos por otras normas que le sean de aplicación:

a) Seguridad estructural.

b) Seguridad en caso de incendio.

c) Higiene, salud y medio ambiente.

d) Seguridad de utilización.

e) Protección del ruido.

f) Ahorro de energía y agua, aislamiento térmico y empleo de energías renovables.

g) Accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

h) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

i) Condiciones mínimas de habitabilidad.

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

4.–La Junta de Extremadura promoverá medidas de apoyo para que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por personas con movilidad reducida que deban vivir en ellas, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

ARTICULO 11.º - Medidas de fomento de la calidad de la vivienda

1.–Por parte de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes se elaborará un Plan Integral de Calidad en el que se recogerán las medidas que promuevan el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obras, así como las pruebas de servicio correspondientes y las condiciones de uso y mantenimiento de las viviendas.

2.–En desarrollo del Plan Integral de Calidad de la Vivienda y la Edificación de Extremadura, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes elaborará, al menos, los siguientes instrumentos:

– Pliego de prescripciones técnicas para la edificación, que sirva como modelo a tener en cuenta para la elaboración de los plie-

gos de prescripciones técnicas particulares de cada proyecto, con el fin de que sean de aplicación en la obra.

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

– Libro de control de calidad, como complemento del programa de control, para registrar los datos y resultados de los controles efectuados y decisiones adoptadas, de modo que quede documentado el seguimiento y aplicación de los controles establecidos.

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

3.–La Junta de Extremadura establecerá reglamentariamente un sistema de perfiles de calidad de edificios de vivienda, al objeto de medir y graduar los niveles de calidad de los diversos aspectos de la vivienda, tales como los materiales utilizados, la funcionalidad, la seguridad o la salubridad, y al efecto de informar a los promotores, técnicos y usuarios finales.

4.–En el marco del Consejo Asesor de la Vivienda regulado en el título VIII de esta Ley, se creará con carácter permanente la Comisión de Calidad de la Vivienda de Extremadura, como órgano asesor específico en la materia y cuya composición, organización y funciones serán determinados en el Reglamento regulador del Consejo Asesor de la Vivienda.

5.–La Junta de Extremadura fomentará la formación profesional de los trabajadores y agentes de la edificación a fin de incrementar la calidad de la construcción.

ARTICULO 12.º - Ahorro energético y fomento de materiales y energías autóctonos

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

2.–Igualmente, fomentará la utilización de aquellos materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos. La Junta de Extremadura pondrá a disposición de los agentes de la edificación un Banco de Datos, Empresas y Productos del sector de la construcción en Extremadura.

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

4.–La Junta de Extremadura establecerá, reglamentariamente, el otorgamiento de Certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables, todo ello en el ámbito de su competencia.

CAPITULO III.–LA INTERVENCION DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 13.º - La Licencia Urbanística de Obras

1.–La Licencia Urbanística de Obras reconoce el derecho del interesado a edificar, debiendo figurar en la misma al menos los datos del constructor, del promotor y de los técnicos directores de la obra.

2.–Para su concesión será preceptiva la presentación de alguno de los siguientes documentos:

– Proyecto, en los supuestos de obras de edificación de obra nueva, demolición, ampliación o rehabilitación que supongan el levantamiento o modificación de estructuras que afecten a la seguridad del edificio.

– Memoria Habilitante, en los supuestos de obras de ampliación o rehabilitación que supongan el levantamiento o modificación de estructuras que no afecten a la seguridad del edificio.

– La documentación técnica requerida conforme a las disposiciones de las ordenanzas municipales, en los demás casos.

ARTICULO 14.º - La Licencia de Primera Ocupación

La Licencia de Primera Ocupación acreditará el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, y su otorgamiento es simultáneo al de la Cédula de Habitabilidad.

ARTICULO 15. - La Cédula de Habitabilidad

1.–La Cédula de Habitabilidad es el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, electricidad, de telecomunicaciones y demás servicios comunitarios.

2.–Su presentación será considerada un requisito imprescindible, además de en los supuestos anteriores, como mínimo en las siguientes situaciones:

– Cuando, como consecuencia de un cambio en el usuario de la vivienda, fuere necesaria la obtención de nuevos boletines de enganche de los diferentes servicios de la vivienda.

– Para obtener la necesaria autorización de las compañías suministradoras de agua y distribuidoras de gas y energía eléctrica, o en su caso de los Ayuntamientos y Mancomunidades que proporcionen directamente este servicio, para poder enganchar a sus redes de distribución a aquellos inmuebles de nueva construcción destinados a vivienda.

– Igualmente quedarán obligados aquellos otros que fueran sometidos a obras de rehabilitación o acondicionamiento, siempre que éstas hubieran implicado la desconexión de los mencionados suministros.

3.–Cuando deban los notarios autorizar, y los registradores inscribir, escrituras públicas de declaración de obra nueva, y de división material u horizontal o la transmisión de viviendas usadas que ya estuvieran dotadas de la Cédula de Habitabilidad, comunicarán la obligatoriedad de presentar, en virtud de lo dispuesto en la presente Ley, la Cédula de Habitabilidad, comunicando a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes y al Ayuntamiento correspondiente la no presentación de la misma.

No obstante, cuando se trate del otorgamiento de escrituras públicas de declaración de obras nuevas en construcción, el requisito de la presentación de la Cédula de Habitabilidad quedará pospuesto hasta la conclusión de la obra y su reflejo en el Registro de la Propiedad.

4.–Su expedición corresponderá al Ayuntamiento en el que se ubique la edificación. El promotor o propietario deberá aportar certificado de técnico competente en cada caso y en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

5.–El plazo máximo para el otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad por los Ayuntamientos será de dos meses, transcurrido el cual se entenderá concedida por silencio administrativo.

6.–Para su obtención, el Ayuntamiento exigirá el documento acreditativo de la recepción de la obra.

7.–Podrá otorgarse de manera independiente por cada vivienda promovida, o de forma conjunta, excluida siempre la concesión de la cédula correspondiente a locales compatibles con el uso vivienda, que en todo caso habrá de ser individual.

8.–La Concesión de la Calificación Definitiva por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes como Vivienda de Protección Oficial, de promoción privada o pública, en una edificación lleva aparejado el otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, que en estos casos se otorga excepcionalmente por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en lugar de por el Ayuntamiento de la localidad en la que se ubique la vivienda.

9.–Su vigencia inicial será de 10 años, quedando, no obstante, suspendida, cada vez que se solicite una licencia municipal de obras que afecte a la habitabilidad reconocida del edificio vivienda o local, y hasta que, con el certificado final de obras, se solicite su efectividad o renovación anticipada.

10.–En el momento de solicitar renovación, una vez agotado el plazo de vigencia inicial, y por iguales periodos, se presentará un informe técnico redactado por técnico competente, haciendo constar el estado de conservación de la vivienda o edificio y de sus instalaciones, así como las obras de mantenimiento que, con carácter necesario, habrán de acometerse en el nuevo plazo de vigencia de la Cédula.

ARTICULO 16.º - Cédula de Habitabilidad para las viviendas existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley

La Cédula de Habitabilidad para las viviendas existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley se sujetará a las siguientes condiciones:

1.–Será preceptiva a los fines previstos en el artículo anterior en el momento de la transmisión o cuando se proceda al arrendamiento de la vivienda.

2.–Para su concesión en estos supuestos sólo habrá de acreditarse el cumplimiento de las condiciones exigibles sobre servicios higiénicos, agua, saneamiento y normas de seguridad en instalaciones de gas y electricidad. Reglamentariamente se determinarán las condiciones que deban cumplirse en cuanto a ventilación y aireación natural, continua o discontinua, atendiendo a consideraciones sobre antigüedad del edificio y arquitectura vernácula y su valor histórico-artístico.

3.–No será exigible hasta que se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en el presente artículo.

TITULO III.–DE LAS GARANTIAS

CAPITULO I.–GARANTIAS Y FIANZAS EN EL PROCESO DE LA EDIFICACION

ARTICULO 17.º - Garantías administrativas para ocupación y uso de la vivienda

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

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

3.–La enajenación de cualquier elemento de la edificación que se realice antes de la obtención de la Cédula de Habitabilidad, y que implique la entrega, total o parcial, del importe correspondiente, habrá de observar las siguientes condiciones:

– El promotor deberá aportar garantía suficiente de devolución de la cantidad entregada más el interés legal aplicable en el momento del pago, para el caso de que la edificación no pueda ser concluida o se produzca su ruina durante la construcción.

– El plazo de la garantía se extenderá hasta el momento de obtener la Cédula de Habitabilidad.

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

5.–La Junta de Extremadura podrá, reglamentariamente, ampliar las garantías establecidas anteriormente respecto de las viviendas de protección pública.

ARTICULO 18.º - Fianza medioambiental

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

TITULO IV.–TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS

CAPITULO I.–LAS DISTINTAS CLASIFICACIONES

ARTICULO 19.º - Por su ubicación

1.–Se consideran Viviendas Urbanas aquéllas que se encuentran ubicadas en suelo urbano y cuentan con todas las autorizaciones y requisitos previstos en la legislación vigente.

2.–Son Viviendas Rurales las construidas en suelo no urbanizable, de la forma y con las condiciones establecidas legalmente.

ARTICULO 20.º - Por su habitabilidad

1.–Se consideran Viviendas Habitables aquéllas que, reuniendo las condiciones mínimas de habitabilidad que reglamentariamente se establezcan, son susceptibles de obtener la Cédula de Habitabilidad.

2.–Son Viviendas Inhabitables aquéllas que, por no reunir las condiciones reseñadas, no son susceptibles de ser calificadas como habitables.

ARTICULO 21.º - Por el tipo de construcción

1.–Son Edificios de Viviendas aquéllos que, estando sometidos a las normas reguladoras del régimen de propiedad horizontal, se constituyan como unidad arquitectónica que pueda albergar dos o más viviendas.

2.–Se consideran viviendas unifamiliares a aquellas unidades arquitectónicas susceptibles de acoger una sola vivienda. Su edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

ARTICULO 22.º - Por su protección

1.–Se consideran Viviendas Libres aquéllas que para su construcción no cuentan con ninguna protección derivada de la intervención de las Administraciones Públicas, excepto aquéllas que, con carácter general, prevean las leyes.

2.–Se consideran Viviendas de Protección Pública:

a) Las Viviendas de Promoción Privada: Son aquéllas que, promovidas por personas físicas o jurídicas, a lo largo de cualquiera de las fases del proceso edificatorio, han contado con alguna ayuda procedente de cualquier Administración Pública, y cumplen los requisitos que reglamentariamente se determinen.

b) Las Viviendas de Promoción Pública: Son aquéllas que, con cargo al Presupuesto de cualquiera de las Administraciones Públicas, son promovidas sin ánimo de lucro, destinándose a satis-

facer las necesidades de vivienda de aquellas unidades familiares que reglamentariamente se determinen. Igualmente tendrán la condición de Viviendas de Promoción Pública las ya construidas que, para el mismo fin, se adquieran por cualquier Administración Pública.

CAPITULO II.–LA VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA

ARTICULO 23.º - Distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública

Sin perjuicio de las nuevas figuras que pudieran aparecer, son de Protección Pública las siguientes actuaciones:

– Viviendas de Protección Oficial, promovidas de forma pública o privada.

– Viviendas de Promoción Pública.

– Viviendas Autopromovidas.

– Rehabilitación y reforma de Viviendas.

– Adquisición Protegida de Viviendas Usadas.

– Viviendas acogidas a la Ley de Fomento de la Vivienda de Extremadura.

ARTICULO 24.º - Intervención Pública

1.–La Junta de Extremadura, dictando las oportunas disposiciones, velará para que la construcción de las Viviendas Protegidas se adecúe a los siguientes objetivos básicos de la Política de Vivienda de la Comunidad Autónoma:

– Atender a las necesidades de vivienda de las familias con ingresos medios y bajos.

– Asegurar la promoción de viviendas en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas y su adaptación al entorno geográfico y social.

– Mejorar la administración y gestión del parque público residencial, utilizando el criterio de corresponsabilidad de sus ocupantes.

– Garantizar unos niveles aceptables de calidad y diseño.

– Controlar el fraude en el uso de los recursos públicos asignados a la Política de Vivienda.

– Simplificar los procedimientos administrativos y lograr una mayor celeridad en su tramitación.

CAPITULO III.–LA VIVIENDA LIBRE

ARTICULO 25.º - Intervención Pública

1.–La Junta de Extremadura velará para que toda vivienda libre, construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, reúna los requisitos de calidad adecuados.

2.–La obtención de la Cédula de Habitabilidad será una exigencia imprescindible de toda Vivienda Libre.

TITULO V.–EL ACCESO A LA VIVIENDA

CAPITULO I.–INFORMACION DE LA OFERTA

ARTICULO 26.º - Veracidad y objetividad

La información y la oferta que se hagan por cualquier medio, referida a la venta o alquiler de las viviendas, se ajustarán a los principios de veracidad y objetividad y no contendrá informaciones que induzcan o puedan inducir a confusión.

ARTICULO 27.º - Especificaciones generales sobre el contenido

Además de lo que puedan exigir las normas del Estado para la defensa de los consumidores, sobre información para venta de viviendas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura la publicidad habrá de hacer constar los siguientes extremos:

1.–La Superficie de la Vivienda vendrá referida en términos de superficie útil y construida.

2.–Cuando en el precio de venta no estén especificados los impuestos, las tasas y los demás gastos que legalmente deba abonar el comprador al vendedor, se entenderán incluidos.

3.–Cuando la Oferta Económica incluya el aplazamiento del pago, deberán especificarse las condiciones del aplazamiento, los intereses a devengar y la forma en que serán aplicados, así como las garantías que se exigirán para asegurar el cobro de las cantidades aplazadas.

ARTICULO 28.º - Información en la oferta para la venta

1.–Deberá facilitarse información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, y cuando menos sobre las características de dimensión y diseño, la orientación principal, el perfil de calidad de la construcción, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético con que cuenta, la titularidad jurídica, las cargas y gravámenes del inmueble, las condiciones de uso, los servicios al alcance de la vivienda, una

estimación de los gastos de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta, y los tributos que gravan la propiedad. También se hará constar el nivel del certificado o etiqueta energética y medioambiental que se pretende.

2.–En el caso de viviendas de nueva construcción, deberá facilitarse la información correspondiente a las licencias o autorizaciones administrativas, fecha de construcción y datos de la garantía obligatoria, si se trata de viviendas terminadas. El futuro adquirente podrá conocer, si lo solicita, el proyecto técnico de carácter ejecutivo completo.

ARTICULO 29.º - Información en la Oferta para el alquiler

1.–En las ofertas de arrendamiento hechas al público por cualquier medio deberán especificarse las características de la vivienda, los servicios y las instalaciones de que dispone, y las condiciones de uso.

2.–También se especificará la renta contractual, la fórmula de revisión, si procede, el plazo de vigencia del contrato y las cantidades legalmente repercutibles.

3.–En cualquier caso, para que una vivienda construida pueda ser ofrecida en régimen de arrendamiento, necesita disponer de la preceptiva Cédula de Habitabilidad.

CAPITULO II.–REQUISITOS PREVIOS A LA VENTA DE VIVIENDAS

ARTICULO 30.º - Requisitos previos en viviendas en proyecto o construcción

1.1.–Para firmar documentos de señal y reserva, y para recibir las correspondientes cantidades a cuenta, de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, será necesario disponer de los siguientes requisitos:

– Disponibilidad de un terreno debidamente calificado.

– Solicitud de Licencia Urbanística de obras.

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

2.–Para formalizar contratos de compraventa, y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, se considera necesario disponer de los siguientes requisitos:

– Licencia urbanística de obras inmediatamente ejecutiva.

– Disponibilidad de los terrenos, debidamente justificada.

– Proyecto de ejecución con el visado que sea preceptivo y presentado en el Ayuntamiento.

– Previsión de plazos de terminación y entrega de las viviendas.

– Previsión del régimen jurídico de la edificación.

ARTICULO 31.º - El cobro de anticipos

1.–Los promotores que reciban cantidades a cuenta de los adquirentes se ajustarán a la normativa vigente sobre percepción de anticipos.

2.–Las cantidades anticipadas por los adquirentes se depositarán en una Entidad Bancaria o Caja de Ahorros, y se consignarán en una cuenta especial, separada de cualquier otra clase de fondos del promotor, de la que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas respectivas o de la promoción en que se ubiquen.

3.–Los anticipos estarán garantizados por el promotor de cualquiera de las formas admitidas en derecho.

ARTICULO 32.º - Requisitos previos a la venta de viviendas terminadas

Se consideran requisitos previos a la venta de viviendas, de nueva planta u obtenidas por un proceso de gran rehabilitación, los siguientes:

a) Disponer de la acometida general de las distintas redes de suministros.

b) Cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia urbanística de obras.

c) Formalización del Libro del Edificio.

d) Contar con la autorización administrativa de ocupación de la vivienda.

e) Tener dividido el crédito hipotecario, en su caso.

f) Disponer de la declaración de obra nueva.

g) Haber obtenido la Cédula de Habitabilidad.

CAPITULO III EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

ARTICULO 33.º - Los requisitos

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

– Haber obtenido las preceptivas autorizaciones para su ocupación.

– Disponer de la acometida general de las distintas redes de suministro.

– Tener en vigor la cédula de habitabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.

ARTICULO 34.º - La fianza de los contratos de arrendamiento

1.–Las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, cuya exigibilidad y cuantía se encuentran definidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se depositarán como garantía en una cuenta especial de la Comunidad Autónoma, a disposición de la misma, en la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

2.–La Junta de Extremadura determinará el procedimiento a seguir para la constitución de la fianza y su cancelación, así como el establecimiento de los títulos que la amparen, que tendrán la condición de títulos al portador.

3.–El Plazo máximo para depositar la fianza, una vez percibida por el arrendador, no podrá superar los treinta días, considerándose percibida desde la fecha de entrada en vigor del contrato. Salvo pacto en contra, el contrato se considera vigente desde el momento en que es aceptado por el arrendatario.

ARTICULO 35.º - La formalización del contrato de arrendamiento

A los efectos del depósito de la fianza, para la formalización del contrato de cesión de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento, el arrendador está obligado a facilitar al arrendatario, cuando menos, los siguientes datos y documentación:

1.–Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada y, de forma específica, la Cédula de Habitabilidad.

2.–El Reglamento de la Comunidad, si existe, en el caso de que la propiedad del edificio esté dividida horizontalmente.

3.–La lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento va a cargo del arrendatario.

4.–La descripción de la vivienda con indicación de la superficie útil.

5.–Las características de los servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, junto con las instrucciones sobre el uso y la conservación de aquéllas que exijan algún tipo de actuación o de conocimiento especial.

6.–Vigencia del contrato, identificando el régimen de preaviso de extinción.

7.–La renta contractual, su fórmula de actualización, si procede, la duración del contrato, y las cantidades repercutibles especialmente por los servicios de que dispone.

8.–Identificación, en su caso, del administrador de la Comunidad de Propietarios, con su dirección completa.

CAPITULO IV.–EL LIBRO DEL EDIFICIO

ARTICULO 36.º - El Libro del Edificio

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

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

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

– El Documento de las Especificaciones Técnicas del Edificio, firmado por un técnico competente, incluyendo, cuando menos: Los planos a escala de plantas, alzados y secciones, y el esquema detallado de las redes de instalaciones y sistemas de seguridad, así como de los materiales utilizados en la construcción.

– Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, así como el programa detallado de las diferentes operaciones que en cada momento sea necesario realizar, tanto en las zonas comunes del edificio como en las viviendas que lo contienen.

– El régimen jurídico del edificio, incluyendo el régimen jurídico de protección, las cargas reales existentes en el momento de la venta, y en el caso de propiedad horizontal, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, si existiesen, o la consignación de que faltan, en caso contrario.

– Las garantías y seguros con los que cuenta el edificio.

– Datos identificativos del promotor, del constructor y de los técnicos que han intervenido en el proyecto y en la dirección de obra.

– Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

3.–El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la Dirección Facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la Comunidad de Propietarios cuando se trate de edificar en Régimen de Propiedad Horizontal.

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

TITULO VI.–EL FOMENTO PUBLICO DE LA VIVIENDA

CAPITULO I.–PRINCIPIOS GENERALES

ARTICULO 37.º - Objetivo

La Junta de Extremadura, los Ayuntamientos y el resto de las entidades públicas competentes establecerán medidas de fomento con el objetivo de facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, en particular, para:

– Facilitar el acceso a la vivienda de las personas o los grupos en situación de especial dificultad.

– Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.

– Adecuar el coste de las viviendas y del mantenimiento posterior a la capacidad de renta de las unidades familiares.

ARTICULO 38.º - Medidas de Fomento

1.–Se considerarán Medidas de Fomento, dirigidas a la consecución de los mencionados objetivos, entre otras:

La Promoción Pública de Suelo.

La Promoción Pública de Viviendas.

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

– La Urbanización de Suelo.

– La Promoción y Autopromoción de Viviendas.

– La Adquisición y Uso de Viviendas.

– La Rehabilitación de Viviendas y las adaptaciones especiales.

– La instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

3.–Las mencionadas ayudas podrán adoptar, entre otras, las siguientes formas:

– Concesión de préstamos cualificados al promotor o al adquirente.

– Subsidiación de los intereses devengados por los préstamos concedidos.

– Subvenciones a fondo perdido.

4.–Los Reglamentos que desarrollen lo dispuesto en este artículo deberán especificar cuáles son las medidas de fomento vigentes en cada momento.

CAPITULO II.–LA PROMOCION PUBLICA DE SUELO

ARTICULO 39.º - Objeto

A efectos de la presente Ley, se entiende por Promoción Pública de Suelo residencial, la adquisición y preparación de suelo que tenga por finalidad su posterior destino a la promoción pública de viviendas, o alternativamente la puesta a disposición del mercado inmobiliario como base para la construcción de viviendas de protección pública, con repercusiones no especulativas. Se valorará especialmente la adecuación medioambiental en cuanto a orientación y ubicación correcta del suelo residencial.

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

ARTICULO 40.º - La firma de Convenios

La Junta de Extremadura podrá establecer Convenios con entidades Públicas y Privadas, a efectos de facilitar la puesta a disposición en el mercado inmobiliario de suelo urbanizado, siempre que el objeto no esté comprendido en los contratos incluidos en la vigente legislación especial de contratación de las Administraciones Públicas.

CAPITULO III.–LA PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDAS

ARTICULO 41.º - Concepto

A efectos de la presente Ley se considera Promoción Pública de Vivienda a toda promoción llevada a cabo, sin ánimo de lucro, por cualquier Administración o Entidad Pública competente.

ARTICULO 42.º - Objetivos

La Promoción Pública de Viviendas responde al objetivo de atender las necesidades de vivienda de los colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado inmobiliario, tanto por su bajo nivel adquisitivo como por sus características o circunstancias específicas.

ARTICULO 43.º - Modalidades

La Promoción Pública de Viviendas puede adoptar diversas modalidades, entre las que se encuentran:

– La promoción directa, y la adquisición de viviendas de nueva construcción para su posterior calificación y adjudicación.

– La adquisición de viviendas usadas, para su posterior rehabilitación y adjudicación.

– La rehabilitación de viviendas.

ARTICULO 44.º - La cesión

La cesión de las Viviendas de Promoción Pública podrá sujetarse a cualquiera de los siguientes regímenes jurídicos:

– Enajenación.

– Cesión en régimen de arrendamiento.

– Otras formas de uso que se establezcan excepcionalmente.

CAPITULO IV.–DECLARACION DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 45.º - Del suelo para urbanizar

Se declara por esta Ley, a los efectos prevenidos en la vigente legislación de expropiación forzosa, el interés social de todo suelo urbano o urbanizable que, apto para ser físicamente urbanizado, con destino a vivienda de protección pública, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie aprovechable, no lo fuere en un plazo de cinco años.

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

ARTICULO 46.º - Del suelo para edificar

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

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

ARTICULO 47.º - De los edificios para rehabilitar

Se declara por esta Ley, a los efectos de lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, el interés social de aquellos edificios que, estando destinados a vivienda y teniendo más de 30 años de antigüedad, se hallen desocupados, carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad o, en su caso, de la Cédula de Habitabilidad y reúnan la situación legal de ruina.

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

CAPITULO V.–LOS DERECHOS DE LA ADMINISTRACION EN LA TRANSMISION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

ARTICULO 48.º - El Derecho de tanteo y retracto

La Junta de Extremadura podrá usar el derecho de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las Viviendas Protegidas. Cuando la promoción de dichas viviendas se hubiera delegado en un Organismo Autónomo, el mencionado derecho recaerá sobre éste.

ARTICULO 49.º - El ejercicio del derecho de tanteo

1.–Los propietarios de Viviendas de Protección Pública comunicarán a la Administración Autonómica, o en su caso al Organismo Público promotor, la decisión de enajenarlas, indicando el precio, la forma de pago, condiciones de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

2.–La Junta de Extremadura podrá ejercer el derecho de tanteo en el plazo de 30 días naturales a partir del siguiente al que tenga lugar la notificación, transcurrido dicho plazo sin que se haya ejercitado este derecho, podrá llevarse a cabo la transmisión proyectada.

ARTICULO 50.º - El ejercicio del derecho de retracto

1.–En los supuestos de que el transmitente no haya notificado la transmisión, la notificación haya sido incompleta o defectuosa, o la transmisión se haya producido antes de que haya transcurrido el

plazo para ejercer el derecho de tanteo, la Junta de Extremadura o, en su caso, el organismo público promotor, podrá ejercer el derecho de retracto.

2.–La Junta de Extremadura tiene un plazo de 30 días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión o, en su defecto, al de su conocimiento, para ejercer dicho derecho.

ARTICULO 51.º - La transmisión del derecho de tanteo y retracto

La Junta de Extremadura podrá transmitir a los Ayuntamientos, mediante resolución del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, el derecho de tanteo y retracto.

ARTICULO 52.º - Garantías de procedimiento

Corresponde a los fedatarios públicos, en el marco de las obligaciones que con arreglo a las normas que regulan su función les son propias, advertir a los adquirentes de viviendas sujetas a esta Ley, de los derechos que a favor de la Administración reserva la misma en el presente Capítulo.

ARTICULO 53.º - Precio de venta

En caso de que el precio de la compraventa fuera superior al máximo establecido por la legislación que regula todo lo relativo a las Viviendas Protegidas, en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas se respetarán los máximos legalmente aplicables.

TITULO VII.–LAS NORMAS SANCIONADORAS Y DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO I.–DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 54.º - Sujetos responsables

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

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

CAPITULO II.–LAS INFRACCIONES

ARTICULO 55.º - Efectos de la infracción

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

1.–La imposición de sanciones administrativas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o civil en que hayan podido incurrir.

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

ARTICULO 56.º - Clasificación de las infracciones

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

ARTICULO 57.º - Infracciones leves

Se consideran infracciones leves:

a) El incumplimiento de la obligación de renovar la Cédula de Habitabilidad.

b) La falta de actualización del importe de la fianza, en caso de prórroga del contrato de arrendamiento, o de actualización de su renta inicial.

c) Omisiones o incorrecciones relevantes en cualesquiera de los datos o documentos que, de conformidad con el artículo 36, deben constar en el Libro del Edificio.

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

e) La constitución del depósito fuera del plazo establecido al efecto.

f) La no entrega del Libro del Edificio en el momento de la entrega del inmueble.

ARTICULO 58.º - Infracciones graves

Se consideran infracciones graves:

a) La falta de obtención de la Cédula de Habitabilidad, imputable al promotor, a partir de la certificación final de la obra, emitida

por la dirección facultativa de la misma, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.

b) La pérdida de la Cédula de Habitabilidad por causas imputables a los agentes intervinientes en el proceso constructivo, con perjuicio grave para el usuario de la vivienda.

c) La falta de establecimiento de las garantías previstas en esta Ley para el cobro de cantidades a cuenta del precio de la edificación, antes de la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

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

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

En este sentido, se entiende que el trastorno es grave para el adquirente cuando se le ocasione un daño económico superior a las 100.000 ptas. y ello resulte acreditado debidamente en el expediente sancionador.

f) La vulneración de las características térmicas del edificio, medidas por su coeficiente global de pérdidas y ganancias térmicas (KG).

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

h) No depositar la fianza percibida del arrendatario, en el plazo de 30 días siguientes a su cobro, ante la oficina correspondiente de la Junta de Extremadura.

i) No exigir el depósito de la fianza o hacerlo en cuantía inferior a la obligada.

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

k) La no observancia en la construcción o su alteración posterior, de las condiciones mínimas de habitabilidad cuando el valor de la obra necesaria para ajustar el inmueble a dichas condiciones esté comprendido entre las 300.001 y 1.000.000 de ptas.

ARTICULO 59.º - Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves:

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

b) La vulneración de las normas de habitabilidad.

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

d) La omisión de los preceptivos controles de calidad.

e) Dar un destino inadecuado al suelo urbanizado facilitado por la Administración Pública.

f) Actuación dolosa que suponga la pérdida de la Cédula de Habitabilidad.

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

h) La no observancia en la construcción o su alteración posterior, de las condiciones mínimas de habitabilidad, cuando el valor de la obra necesaria para ajustar el inmueble a dichas condiciones sea superior a 1.000.000 de ptas.

CAPITULO III.–LAS INFRACCIONES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

ARTICULO 60.º - Infracciones leves

Tendrán la calificación de infracciones leves:

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

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

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

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

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

f) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración de la Junta de Extremadura.

g) La realización de obras sin la autorización correspondiente, en las viviendas de promoción o protección pública, por parte de sus adjudicatarios, que no supongan incremento de superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.

h) La falta de pago de las cuotas establecidas por la comunidad de usuarios de las viviendas para hacer frente a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de la edificación y el decoro de los mismos.

i) El uso inadecuado de la vivienda adjudicada que ocasione desperfectos en la misma o en los elementos comunes de la edificación, en su caso.

ARTICULO 61.º - Infracciones graves

Tendrán la calificación de infracciones graves:

a) El incumplimiento, por parte del promotor de vivienda de protección pública, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública en el plazo establecido por las disposiciones que rigen la materia.

b) Falsear las condiciones familiares, de necesidad o económicas en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a las vivienda de protección pública promovidas por la Junta de Extremadura u otras entidades territoriales.

c) Falsear en la declaración de la solicitud los requisitos exigidos para la obtención de la financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

d) Dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas establecido en la cédula de calificación definitiva.

e) La utilización simultánea de más de una vivienda de protección pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente en la materia.

f) La cesión, por cualquier título, por el adjudicatario de la vivienda de promoción pública sin el cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente establecidos.

g) La realización de obras sin la autorización correspondiente, en las viviendas de promoción o protección pública, que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.

h) Falsear los datos o documentos exigidos para acceder a una vivienda protegida, o para obtener los beneficios y ayudas que en cada momento se establezcan por el solicitante o por cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio.

i) La transmisión de Viviendas Protegidas a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos.

j) Exigir o percibir en la venta o arrendamiento de Viviendas Protegidas un precio superior al permitido en cada momento.

k) No destinar las Viviendas Protegidas a domicilio habitual y permanente o destinarlas a otros fines de los que han motivado su otorgamiento, salvo los supuestos excepcionales previstos reglamentariamente.

l) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de vivienda de protección pública sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración de la Junta de Extremadura.

m) La omisión del visado por la Administración de la Junta de Extremadura de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda de protección pública.

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

ARTICULO 62.º - Infracciones muy graves

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

a) Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.

b) Percibir sobreprecio, prima o cantidad, en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas de protección pública, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable.

c) La comisión de tres faltas graves en un periodo de cinco años.

CAPITULO IV.—LAS SANCIONES

ARTICULO 63.º - La graduación de las sanciones

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

– Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior a diez mil (10.000) pesetas, ni superior a quinientas mil (500.000).

– Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a quinientas mil

(500.000) pesetas, y no excederá de cinco millones de pesetas (5.000.000).

– Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a cinco millones (5.000.000) de pesetas, y no excederá de veinticinco millones (25.000.000).

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

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

4.–Cuando el usuario sea el responsable de la infracción, se le impondrá la sanción en su grado mínimo, salvo los supuestos de reincidencia.

ARTICULO 64.º - La acumulación de sanciones

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

ARTICULO 65.º - La reposición de la situación a su estado originario

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

ARTICULO 66.º - La devolución de las ayudas recibidas indebidamente

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

ARTICULO 67.º - Extinción de los Contratos de Arrendamientos

Además de las sanciones previstas con carácter general en esta Ley, en los supuestos de infracciones cometidas en las viviendas de promoción pública, se podrá acordar en los procedimientos la sanción consistente en la resolución de los contratos de arrendamientos.

ARTICULO 68.º - Las resoluciones de los procedimientos sancionadores

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

CAPITULO V.–EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

ARTICULO 69.º - La Incoación

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

ARTICULO 70.º - El Procedimiento Sancionador

1.–La instrucción del procedimiento se desarrollará por los Servicios de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura, quien será la encargada de formular la propuesta de resolución resultante del expediente instruido.

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

2.–La competencia para imponer sanciones corresponde al Director General de Vivienda o de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, en función de la materia.

3.–Contra la imposición de sanciones ordenada por el Director General podrá formularse un recurso de alzada, que agota la vía administrativa, ante el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura.

4.–El procedimiento para el establecimiento de las sanciones será fijado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en la normativa que desarrolle reglamentariamente la presente Ley.

CAPITULO VI.–LA PRESCRIPCION

ARTICULO 71.º - Extinción de la responsabilidad

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

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

ARTICULO 72.º - Los plazos de prescripción

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

– Nueve meses las infracciones leves, dieciocho las graves y veinticuatro las muy graves.

– Un año las sanciones por infracciones leves, dos años las correspondientes a las infracciones graves y tres las muy graves.

ARTICULO 73.º - El inicio y la interrupción de las prescripciones

1.–El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

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

2.–El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

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

TITULO VIII.–EL CONSEJO ASESOR DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

ARTICULO 74.º - Creación

A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la Política de Vivienda y Edificación, se crea el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, en tanto que organismo de carácter consultivo y asesor de la Junta de Extremadura, en materia de vivienda, con competencias de control global, información, seguimiento y propuesta de iniciativas.

ARTICULO 75.º - Funciones

Al Consejo Asesor de Vivienda le corresponden, entre otras, las siguientes funciones:

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

– Interesarse e informar sobre el desarrollo de los Planes de Vivienda vigentes en cada momento en Extremadura.

– Formular propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

– Cualquiera otra función que le sea atribuida por la legislación vigente en materia de vivienda.

ARTICULO 76.º - Composición

1.–El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura podrá estar integrado por representantes, tanto de la Administración, Autonómica y Local, como de las Asociaciones Empresariales, Sindicatos y Colegios Profesionales. Igualmente podrá contar con la presencia de representantes de los consumidores y usuarios y de las entidades financieras.

2.–También podrán formar parte del Consejo, de forma puntual o con carácter permanente, y a título personal, distintos profesionales expertos en Política de Vivienda.

3.–El Consejo Asesor de la Vivienda de Extremadura se regirá por las normas que reglamentariamente se determinen.

ARTICULO 77.º - Periodicidad de sus reuniones

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA: Las Viviendas de Protección Oficial se regirán por la presente Ley y su normativa de desarrollo y supletoriamente por las normas estatales en vigor.

SEGUNDA: La Junta de Extremadura, con el objeto de garantizar una mejor calidad de las viviendas construidas o por construir, podrá propiciar el establecimiento de Convenios de Colaboración con

Entidades Docentes y de Investigación, Corporaciones Profesionales, o similares.

TERCERA: La Junta de Extremadura favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma a sus adjudicatarios.

CUARTA: El artículo 10.1 b) de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, queda redactado de la manera siguiente:

ARTICULO 10.1 b).–Vivienda Joven de hasta 90 m^2 útiles de idénticas características, calidades y precios que las descritas en el apartado anterior, destinadas para su adquisición por jóvenes de hasta 30 años.

QUINTA: A los efectos de lo establecido en esta Ley, y de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, toda persona natural o jurídica, pública o privada, incluidas las compañías prestadoras de servicios públicos, estarán obligadas a proporcionar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura toda clase de datos de carácter personal, informes o antecedentes que, por su trascendencia o contenido, permitan comprobar o deducir el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa vigente para ser beneficiario o adjudicatario de ayudas en materia de vivienda.

SEXTA: Se entenderá desestimado por silencio administrativo, una vez transcurridos los plazos máximos establecidos para resolver y notificar, todo procedimiento relativo al reconocimiento de ayudas y subvenciones para la adquisición, adjudicación y promoción, rehabilitación y autopromoción de viviendas y la promoción pública de viviendas, que se inicie a instancia de los interesados al amparo de la normativa de la Comunidad Autónoma de Extremadura que desarrolla los Planes Regionales de Vivienda.

SEPTIMA: La Junta de Extremadura podrá acordar una actualización anual de las cuantías de las multas, con arreglo a la variación que porcentualmente experimente el índice de precios al consumo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ley se encuentren en construcción, estarán obligadas a solicitar la Cédula de Habitabilidad, sin perjuicio de que para su concesión no les sean exigidos los condicionantes, previstos en esta Ley, relacionados con el ahorro energético y el control de calidad de la construcción.

SEGUNDA: Hasta tanto no se aprueben las normas que regulen las condiciones de la edificación de las Viviendas de Protección Oficial, éstas se seguirán rigiendo por la normativa vigente a la entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Se deroga la Ley 8/1996, de 15 de noviembre, reguladora de la Comisión Regional de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

SEGUNDA: Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

SEGUNDA: El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en el plazo de un año a partir de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial de Extremadura, dictará las disposiciones reglamentarias adecuadas para la aplicación y desarrollo de la misma.

TERCERA: El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en el plazo de tres meses a partir de la publicación de la presente Ley, establecerá mediante Decreto las competencias y composición de la Comisión Regional de Vivienda de Extremadura.

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

Mérida, 26 de abril de 2001.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRIGUEZ IBARRA

LEY 4/2001, de 26 de abril, de Actividades Feriales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.