

Decreto 8/2011, de 4 de febrero de 2011, por el cual se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

(BOIB 22, 12/02/2011)

PREÁMBULO

El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y recoge el mandato dirigido a los poderes públicos de fomentar las condiciones necesarias y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por otra parte, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía dispone, que las administraciones públicas de las Illes Balears deben garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna a los ciudadanos. La Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en materia de vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución y, mediante las instituciones propias, dentro del marco de competencias que le atribuye el Estatuto de Autonomía, tiene que promover, como principio rector de la política económica y social, el desarrollo sostenible dirigido a la plena ocupación, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de forma que asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos, el derecho a la salud, la educación, la vivienda, la protección social, el ocio y la cultura.

Conforme a la funciones asignadas a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, desde su creación en el año 1997, se pretende mediante este Decreto, dar un nuevo impulso público a las medidas adoptadas en materia de procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas titularidad del IBAVI (Decretos 16/1992; 84/1994 y 18/2000), con el fin de adecuar las disposiciones y medidas adoptadas, a las necesidades y, a las circunstancias sociales y económicas actuales.

El procedimiento de adjudicación que se articula en este Decreto refuerza a la vez que implementa estrategias e instrumentos de gestión con criterios de equidad, transparencia y seguridad jurídica, que presentan mejoras en relación a los que existen actualmente.

Por otra parte, supone un cambio sustancial la creación de tres formas de procedimiento de adjudicación: baremación y sorteo combinado, baremación y, sorteo. Juntamente con estas formas de procedimiento se articula la previsión

de una lista de reserva que hace posible una mayor celeridad en la puesta a disposición de las viviendas a los ciudadanos y ciudadanas.

Supone, también, un cambio importante a destacar, la forma en que se da publicidad al procedimiento y la notificación de las diferentes resoluciones, adoptando la regla de los artículos 59.6 y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la cual sustituye la notificación individual por la publicación, teniendo los mismos efectos.

Por todo esto, con los informes previos de la Secretaria General de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y del Consejo Económico y Social, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con el Consejo Consultivo, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 4 de febrero de 2011,
DECRETO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto la regulación del procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública promovidas por el Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) y de aquellas promovidas por promotores privados u otros promotores públicos, con los que el IBAVI suscriba convenios para adjudicar estas viviendas.

Artículo 2. Régimen de uso

Las viviendas se podrán adjudicar indistintamente en régimen de venta, alquiler, alquiler con opción a compra o cualquier otro régimen de uso, siempre que éste, esté previsto por la normativa autonómica y/o estatal aplicable en el momento de inicio del procedimiento de adjudicación correspondiente.

Artículo 3. Requisito previo de las personas solicitantes

1. Las personas físicas o unidades familiares que deseen optar a una vivienda de protección pública deben inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, que depende de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas. Para poder participar en los procedimientos de adjudicación promovidos por el IBAVI, las personas interesadas tienen que hacer constar expresamente esta opción en su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

2. Se considerarán incluidas dentro del procedimiento las personas que consten inscritas en este Registro de Demandantes hasta un mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, a excepción de:

a) Las personas que dentro de los 5 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan

sido objeto de desahucio promovido respecto de una vivienda del IBAVI y/o hayan ocupado ilegalmente una vivienda protegida de este Instituto.

b) Las personas que dentro de los 2 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan formado parte de un procedimiento de adjudicación de este Instituto y que, por razones no justificadas, hayan renunciado a la vivienda asignada. Se considerará renuncia justificada en los siguientes supuestos:

1. Cuando la vivienda adjudicada no se corresponda con los datos que consten en la solicitud de inscripción al Registro de Demandantes, por causa no imputable al demandante de vivienda protegida.

2. Cuando la persona demandante adjudicataria, únicamente haya optado al régimen de compraventa y no la pueda llevar a cabo por no haber obtenido crédito de una entidad financiera.

c) Las personas que dentro de los 2 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan sido objeto de exclusión de un procedimiento de este Instituto por falta de veracidad en la documentación aportada y/o por la no presentación de esta documentación.

TÍTULO II. DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Capítulo I. Disposiciones comunes

Artículo 4. Oferta pública de vivienda

La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, mediante acuerdo, aprobará para cada procedimiento, la oferta pública de viviendas, que incluirá:

a) La autorización de inicio del procedimiento de adjudicación.

b) Tipo de procedimiento, de entre los previstos en este Decreto.

c) Bases y criterios que regirán el procedimiento, los cuales incluirán como mínimo: la identificación de las viviendas, tipología, régimen de uso, reservas para cupos especiales, en su caso, y supuestos para la reversión de estas reservas al cupo general, requisitos personales y de índole económica que deben cumplir las personas solicitantes, y cualquier otra determinación eventual que se considere oportuna.

d) Listado de participantes al procedimiento.

Artículo 5. Reserva de viviendas para otras entidades

1. La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI podrá aprobar la firma de convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, para cederles parte de la oferta pública de vivienda, y al margen del procedimiento de adjudicación de este Decreto, con finalidades dirigidas a paliar las dificultades de ciertos colectivos para acceder a una vivienda digna y adecuada.

Las reservas podrán ser:

a) Para ceder a otras administraciones, siempre que estén destinadas a alguno de los colectivos de protección preferente.

b) Para ceder a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que estén destinadas a los fines institucionales de esta entidad.

2. La resolución administrativa que acuerde este tipo de reserva fijará el número de viviendas a reservar, la identidad de la entidad a quien se ceda su uso, motivando las razones que fundamenten la decisión, así como, los requisitos de índole económica y cualquier otra determinación eventual que se considere oportuna.

Artículo 6. Colectivos preferentes

Se considerarán colectivos preferentes, a los efectos de este Decreto, los siguientes:

a) Jóvenes, menores de 35 años.

b) Personas mayores de 65 años.

c) Víctimas de violencia de género.

d) Afectados por situaciones catastróficas.

e) Familias numerosas.

f) Familias mono parentales con hijos.

g) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

h) Personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

i) Personas sin casa o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

j) Cualquier otro colectivo preferente que pueda establecer la normativa estatal o autonómica en cada momento.

Artículo 7. Procedimientos de adjudicación

1. Se establecen los siguientes procedimientos de adjudicación:

a) Baremación y sorteo combinado

b) Baremación

c) Sorteo

2. El acuerdo de la Comisión Ejecutiva que dé inicio a cada procedimiento, establecerá qué forma de las anteriores se adopta para cada adjudicación de estas viviendas.

Artículo 8. Inicio del procedimiento

1. La relación provisional de las personas que tienen derecho a participar en el proceso de selección estará integrada por todas las que, cumpliendo los requisitos del procedimiento de adjudicación correspondiente, consten inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

2. En el supuesto de que en el procedimiento de adjudicación se incluyan viviendas para adjudicar a cupos especiales, la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección discriminará, en listas separadas, las que participarán en el cupo general de las que participarán en cada uno de los cupos especiales, en su caso.

3. El procedimiento de adjudicación se considerará iniciado el día hábil siguiente a la publicación, en la forma prevista en el artículo 11.1 de este Decreto, del acuerdo de la Comisión Ejecutiva establecido en el artículo 4.

Artículo 9. Gestión de los cupos

1. Las viviendas de los cupos de reserva cuya adjudicación haya quedado desierta, se acumularán en la forma que se determine en la resolución de inicio.

En defecto de una determinación específica, se incorporarán al cupo general.

2. El participante en el procedimiento de adjudicación que haya sido incluido en dos o más cupos de reserva, tendrá derecho a escoger en cuál quiere seguir. En el plazo de presentación de alegaciones tendrá que ejercitar este derecho, en caso contrario, por defecto pasará a formar parte del cupo general.

Artículo 10. Lista de reserva

1. Los admitidos al procedimiento de adjudicación correspondiente que no hayan sido adjudicatarios definitivos, siempre que no sea por causa imputable a la persona solicitante, pasarán a formar parte de un listado de personas solicitantes en reserva, los cuales tendrán la opción preferente para acceder a las viviendas vacantes, siempre que reúnan los requisitos establecidos para éstas.

En cualquier caso, estas viviendas serán adjudicadas a las personas solicitantes en reserva que acrediten el cumplimiento de los requisitos el último día del mes anterior a la disponibilidad de estas viviendas. El listado de personas solicitantes en reserva tendrá validez hasta agotar las viviendas vacantes y, en todo caso, hasta un plazo máximo de un año desde su creación. Habrá tantas listas de reserva como procedimientos de adjudicación.

2. La lista de reserva se ordenará conforme la puntuación obtenida por el demandante de vivienda en el procedimiento que éste, cumpliendo los requisitos exigidos, no haya sido adjudicatario o adjudicataria definitivo, siempre que no sea por causa imputable a la persona solicitante, y/o por el nivel de ingresos ponderados, en su caso.

3. La baja voluntaria y/o forzosa del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, implicará la baja automática de la lista de reserva.

4. En el supuesto de promociones que incluyan oferta de viviendas adaptadas para personas discapacitadas con movilidad reducida permanente, cuando, una vez realizado el procedimiento de adjudicación de las viviendas, hayan

quedado vacantes ante la falta de demandantes que reúnan las condiciones específicas para su adjudicación, las nuevas unidades familiares que se inscriban en el Registro de Demandantes de Vivienda, y que estén en situación de poder acceder a este tipo de viviendas, podrán optar directamente a éstas, cumpliendo los requisitos de adjudicación establecidos para aquellas en cada caso.

Artículo 11. Publicidad y notificaciones

1. Los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, se publicarán en los siguientes medios:

- a) Butlletí Oficial de les Illes Balears
- b) En las oficinas del IBAVI.
- c) En la página web del IBAVI.

2. El resto de resoluciones provisionales deberán ser publicadas en los medios siguientes:

- a) En las oficinas del IBAVI
- b) En la página web del IBAVI.

3. Estas publicaciones sustituyen las notificaciones individuales con los mismos efectos, por aplicación de lo que se establece en el artículo 59.6.b de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los requerimientos de documentación se harán de forma individual mediante comunicaciones que permitan tener constancia fehaciente de su recepción.

Capítulo II. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción

Sección 1. Del procedimiento para la baremación y sorteo combinado

Artículo 12. Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo previsto en el artículo 4, los participantes en el procedimiento, podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el contenido de la lista, la puntuación asignada, y/o la asignación de cupo. El Director Gerente, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará un único listado con la relación provisional de personas adjudicatarias directas sin necesidad de participación en el sorteo, y las personas adjudicatarias que participarán en el sorteo. Esta resolución se publicará en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. La puntuación obtenida para cada adjudicatario y adjudicataria, determinará el orden de prioridad en la adjudicación y asignación directa de vivienda en el supuesto de personas adjudicatarias directas, y las probabilidades con que cada una participará en el sorteo, en su caso, por las personas adjudicatarias seleccionadas para participar en el sorteo. El sorteo se realizará ante Notario.

Contra el acto del sorteo no se puede interponer recurso alguno. Una vez efectuado el sorteo, el listado provisional de personas adjudicatarias, ya sean directas o por sorteo, será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2.

3. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

4. Una vez efectuadas las comprobaciones pertinentes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación, con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 2. Del procedimiento para la baremación

Artículo 13. Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo del artículo 4, los participantes en el procedimiento, podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el contenido del listado, la puntuación asignada y/o la asignación de cupo. El Director Gerente, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado provisional de personas adjudicatarias que será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria, con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

3. Una vez hechas las comprobaciones pertinentes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista

en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 3. Del procedimiento por sorteo

Artículo 14. Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo del artículo 4, los participantes en el procedimiento podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el listado y/o la asignación de cupo. El Director Gerente del IBAVI, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado provisional de personas adjudicatarias que participarán en el sorteo, listado que será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2. El sorteo se realizará ante Notario. Contra el acto del sorteo no se puede interponer recurso alguno. Una vez efectuado el sorteo, el listado provisional de personas adjudicatarias se publicará en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria, con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

3. Una vez hechas las comprobaciones documentales correspondientes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación, con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo III. De la adjudicación de las viviendas de protección pública, previa adquisición por el IBAVI

Artículo 15. Adjudicación de viviendas adquiridas por el IBAVI

1. Además de la promoción de viviendas de nueva construcción, el IBAVI, dentro del ámbito de su objeto social establecido en el art. 2 del Decreto 54/2009, de 11 de septiembre de regulación del IBAVI, podrá adquirir, a efectos

de su posterior adjudicación, viviendas calificadas como de protección pública, ésto es:

- a) Viviendas de nueva construcción en fase de proyecto aprobado, en construcción o bien acabadas, estas últimas cuando no hayan sido ocupadas en el plazo de dos años a contar desde la fecha del certificado final de obra.
- b) Viviendas usadas para su rehabilitación.

2. La adjudicación de las viviendas del apartado anterior se regirá por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de este Decreto.

Capítulo IV. De la adjudicación de las viviendas vacantes propiedad del IBAVI

Artículo 16. Viviendas vacantes de nueva construcción y/o de las adquiridas por el IBAVI

Las viviendas de nueva construcción y las adquiridas por el IBAVI, una vez construidas o en construcción, que hayan formado parte de un procedimiento de adjudicación y hayan resultado posteriormente vacantes, podrán ser objeto de adjudicación directa a favor de los demandantes que integren la lista de reserva del artículo 10.

Artículo 17. Viviendas vacantes usadas

Las viviendas que hayan sido adjudicadas para una primera ocupación y queden posteriormente vacantes, así como las adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y retracto reconocidos a favor del IBAVI, serán objeto de una nueva adjudicación de acuerdo a los criterios que apruebe la Comisión Ejecutiva para estas viviendas conforme al presente Decreto. En todo caso, los criterios responderán a necesidades económico- sociales mayores con respecto al resto de viviendas.

Disposición adicional única

En todo lo que no se haya previsto en el presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. El tratamiento de datos de este Registro se ajustará a lo que establece la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre por el cual se aprueba el Reglamento que desarrolla esta Ley.

Disposición transitoria única

Los procedimientos de selección de demandantes que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto, seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente en el momento de inicio del procedimiento.

Disposición derogatoria única

Queda expresamente derogado el Decreto 18/2000, de 11 de febrero por el cual se regula el Procedimiento de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial, promovidas por el IBAVI y cuantas disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

Se faculta al Consejero de Vivienda y Obras Públicas a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el correcto desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda

Este Decreto entra en vigor el día siguiente a su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.