

Decreto número 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda ¹

(BORM 41, 18/02/2002)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el mandato constitucional, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La promoción pública de viviendas está regulada fundamentalmente además de por normas estatales por el Decreto Regional 38/1985, de 23 de Mayo. El tiempo transcurrido desde entonces y la experiencia acumulada hacen necesaria una nueva regulación regional de esta materia.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 10. Uno. 2 del Estatuto de Autonomía, procede a regular la promoción pública de vivienda, comprensiva de la definición de sus modalidades, planificación y programación, destinatarios, precios, administración y regímenes de cesión, configuración de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública y delimitación de las facultades de la Administración en la transmisión de las viviendas de protección pública, correspondiéndole además la competencia exclusiva en la planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional, así como la creación y gestión de un sector público regional propio de la Comunidad Autónoma (art. 10. Uno. 11 del Estatuto de Autonomía); todo ello sin perjuicio de la competencia estatal sobre las bases de la ordenación del crédito y coordinación de la planificación general de la actividad económica. (art. 149.1.11º y 13º de la Constitución).

Con la creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia la Administración Regional Murciana se dotó de un instrumento de gestión que permite conjugar la agilidad de respuesta a las necesidades sociales con las garantías de la actuación pública viendo llegado el momento de acometer, como antes se dice, una nueva normativa de la promoción pública de viviendas

¹ Téngase en cuenta que la Ley [REGIÓN DE MURCIA] 1/1999, 17 febrero, ha sido derogada por la disposición derogatoria segunda de la Ley [REGIÓN DE MURCIA] 6/2013, 8 julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas (BORM 10 julio).

que, partiendo de la ausencia de ánimo de lucro en su promoción, cesión, administración y gestión, preste un servicio público fundamental y permita satisfacer el derecho a la vivienda de los ciudadanos, a cuyo uso y acceso se podrá llegar a través de tres vías, alojamiento temporal, arrendamiento protegido y venta protegida, dependiendo del esfuerzo máximo económico que una unidad familiar puede destinar para el acceso a vivienda; tratándose con ello de dar respuesta personalizada a las demandas sociales existentes.

En virtud de lo expuesto, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia del día 8 de febrero de 2002.

DISPONGO:

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. OBJETO Y AMBITO

- 1.- Es objeto del presente Decreto regular la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia en materia de promoción pública de vivienda.
- 2.- Las normas contenidas en el presente Decreto, así como los baremos previstos en su anexo II, serán de aplicación a las adjudicaciones de viviendas promovidas y/ o adquiridas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, con arreglo a las disposiciones vigentes.
- 3.- Las normas referentes a los requisitos de los solicitantes de las viviendas, serán en todo caso de aplicación a las adjudicaciones de viviendas de promoción pública, promovidas por los Ayuntamientos de la Región de Murcia, en los supuestos de que reciban algún tipo de ayuda económica por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO II. DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 2. CONCEPTO

- 1.- A los efectos de lo previsto en el presente Decreto son viviendas de promoción pública las que lleve a cabo sin ánimo de lucro la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través del Instituto de la Vivienda y Suelo o mediante convenio con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas competentes, con la finalidad de favorecer el acceso a una vivienda o alojamiento a aquellos sectores de la población con dificultades especiales para obtenerlos en el mercado inmobiliario y a grupos de población de características o circunstancias específicas.
- 2.- Se consideran viviendas de promoción pública las que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Decreto y estando destinadas a domicilio habitual y permanente del beneficiario, tengan una superficie útil que no exceda, en caso de venta, de la prevista para las viviendas de protección pública. En los demás regímenes de uso la superficie útil no podrá ser mayor de 90 m² , ampliables en 10 m² por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco, hasta un máximo de 120 m² , sí bien podrá superarla como consecuencia de actuaciones de rehabilitación de inmuebles primitivos. Así mismo, se consideran de promoción pública, los alojamientos que constituyen

fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y que, adecuándose a la demanda específica sean acordes con la integración social que se pretende. También se consideran de promoción pública las viviendas o volúmenes habitables que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de las nuevas técnicas de construcción y diseño de viviendas en orden a la adaptación de la evolución de los modos de vida familiar.

Artículo 3. MODALIDADES

La promoción pública de viviendas se realizará mediante:

- a) Promoción directa por el Instituto de Vivienda y Suelo (I.V.S.)
- b) Convenios con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas.
- c) Adquisición de viviendas o edificios de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminadas, realizadas por terceros, y de viviendas usadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección pública.

El precio de venta al I.V.S. en el caso de viviendas, anejos y edificaciones complementarias calificadas de protección pública no podrá superar los máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil, aplicables a las viviendas de protección pública por la normativa vigente.

Artículo 4. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACION

El Director Gerente del I.V.S. elaborará una planificación cuatrienal y propondrá la programación anual de viviendas de promoción pública a la aprobación del Consejo del Instituto, teniendo en cuenta los estudios sobre oferta y demanda de vivienda y suelo realizados por este organismo, el estado del parque inmobiliario, las propuestas efectuadas por las Corporaciones Locales y las disponibilidades de suelo.

Artículo 5. BENEFICIARIOS

Podrán ser adjudicatarios de viviendas de promoción pública aquellos solicitantes cuyos ingresos familiares máximos corregidos sean inferiores a 1,8 veces del Salario Mínimo interprofesional (S.M.I.).

Artículo 6. PRECIO DE VENTA

1.- El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del máximo aplicable para las viviendas de protección pública establecido por la normativa estatal para las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el año en que se inicie la promoción de las obras y referido al área geográfica donde se ubique la misma.

Las áreas geográficas serán las definidas en los Decretos por los que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

2.- Sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 8, el precio máximo de venta en segunda o posteriores transmisiones se fijará tomando como base aquél en el que originariamente fue cedida, incrementándolo en la cuantía correspondiente al índice de precios al consumo (IPC) nacional acumulado, o índice que le sustituya, tomando como límite el establecido en el apartado anterior.

3.- En el supuesto de que las viviendas fueran adquiridas por el Instituto de Vivienda y Suelo el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal, si los hubiere, no pudiendo superar el precio máximo fijado para las viviendas de protección pública en régimen especial, conforme al apartado 1, en el año en que se formalice el contrato de compraventa.

Artículo 7. RENTA

1.- La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública propiedad del Instituto de Vivienda y Suelo será el porcentaje que, sobre el precio de venta sea fijado por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2.- Los arrendatarios de viviendas de promoción pública propiedad del Instituto de Vivienda y Suelo podrán disfrutar de una minoración de la renta inicial, en atención a las condiciones familiares y socioeconómicas de la unidad familiar, que se regulará reglamentariamente.

3.- La renta se actualizará cada tres años, en relación con el I.P.C. nacional acumulado referente a dicho periodo.

CAPÍTULO III. DE LOS DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 8. DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

1.- Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que, previamente, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

2.- El I.V.S. podrá ejercitar, en estos casos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo establecido en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil a cuyos efectos se hará constar expresamente la titularidad de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios, debiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del I.V.S.

3.- En caso de que el precio de la compraventa sea superior al máximo establecido por la legislación para este tipo de viviendas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente establecido.

CAPÍTULO IV. COMISIÓN REGIONAL DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 9. COMPONENTES

La Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública estará integrada por los siguientes miembros:

Presidente: El Director Gerente del I.V.S.

Vicepresidente: El Director General competente en materia de Política Social.

Vocales:

- Un representante de la Consejería competente en materia de Política Social, designado a propuesta de su titular.
 - Un representante de la Dirección General competente en materia de vivienda.
 - El Jefe del Departamento Administrativo del I.V.S.
 - El Jefe del Departamento Técnico del I.V.S.
 - Dos representantes de la Federación de Municipios, a propuesta de la misma.
 - Dos representantes de las Centrales Sindicales más representativas, a propuesta de las mismas.
 - Dos representantes de la Federación de Empresarios de la Construcción, a propuesta de la misma.
- Secretario: Un funcionario del I.V.S. licenciado en Derecho.

En el supuesto de adjudicación de viviendas, se incorporará con voz y voto el Alcalde o persona en quien delegue del municipio en el que se ubique la promoción.

El funcionamiento de este órgano colegiado, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para este tipo de órganos.

Artículo 10. COMPETENCIAS

Se atribuyen a la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública las siguientes competencias:

- 1.- Determinar el régimen de cesión de las viviendas de promoción pública.
- 2.- Adjudicar las viviendas de promoción pública, siguiendo el procedimiento establecido en este Decreto. Dicha adjudicación se llevará a cabo preferentemente antes de la terminación de las obras. Igualmente, podrán adjudicarse viviendas de promoción pública, una vez terminadas las obras, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se trate de segunda o posterior ocupación.
 - b) Cuando se adquieran por el I.V.S. con posterioridad a su terminación, ya se trate de adquisición de viviendas de nueva construcción o de viviendas usadas.
- 3.- Formular propuesta de medidas concretas en aras de mejorar la gestión en materia de promoción pública de viviendas.
- 4.- Informar la planificación y programación de viviendas de promoción pública.
- 5.- Informar sobre cuantos asuntos en el ámbito de su actuación, le sean solicitados por el I.V.S. y por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes.

Los acuerdos de la Comisión Regional de Vivienda se podrán recurrir en alzada ante el Presidente del Instituto de Vivienda y Suelo.

Artículo 11. PONENCIA

A los efectos de las adjudicaciones de vacantes contempladas en el artículo 31, se constituirá, dentro de la Comisión, una Ponencia, que estará compuesta por el Presidente, el Jefe del Departamento Administrativo y el Secretario.

Contra los acuerdos de la Ponencia cabrá interponer recurso de Alzada ante el Presidente del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia

Artículo 12. COMUNICACIÓN A LOS AYUNTAMIENTOS

El Instituto de Vivienda y Suelo comunicará a los Ayuntamientos interesados la apertura del plazo de solicitudes de adjudicación y las circunstancias que concurren en la promoción, así como el precio que le corresponda a la promoción, para su exposición en los tablones de anuncios, publicándose además en los medios que se estime conveniente, dando traslado, en todo caso, a la Comisión del contenido de dichas actuaciones.

CAPÍTULO V. BASE DE DATOS REGIONAL DE PETICIONARIOS DE VIVIENDA PÚBLICA

Artículo 13. FUNCIONAMIENTO

1.- Con independencia del plazo de solicitudes de adjudicación para cada promoción específica, se creará una base de datos de solicitantes de viviendas de promoción pública, que será organizada y coordinada por el Instituto de Vivienda y Suelo a partir de los siguientes criterios:

- a) Por el Instituto de Vivienda y Suelo se solicitará de los Ayuntamientos donde se prevea realizar actuaciones de promoción pública, la apertura de un plazo de presentación de solicitudes para ser beneficiario de este tipo de viviendas, a los efectos de conocer la demanda existente en el respectivo municipio.
- b) Los Ayuntamientos facilitarán dichos datos al Instituto de Vivienda y Suelo, con la finalidad de elaborar los planes de actuación y determinar la ubicación de nuevas promociones, así como el número y tipología de éstas en el ámbito regional.

2.- El Instituto de Vivienda y Suelo será el responsable del tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dicha base, en los términos definidos en la Ley Orgánica 15/ 1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal.

CAPÍTULO VI. RÉGIMENES DE DISFRUTE DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 14. TIPOS DE USO Y ACCESO

Las viviendas promovidas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, directamente o a través de convenios con aquellos entes públicos que ostenten competencia en esta materia, en todo caso deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, dentro de las condiciones y modalidades establecidas en este Decreto Regional, teniendo el siguiente régimen de uso:

- A) Alojamiento Temporal.
- B) Arrendamiento protegido.
- C) Venta protegida.

Artículo 15. ALOJAMIENTO TEMPORAL

Las viviendas destinadas a alojamiento temporal se cederán exclusivamente en precario. Dicha cesión será gratuita, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y del uso de los servicios que disfrute.

A dichas viviendas podrán acceder aquellos peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos no superen 0'8 veces el S.M.I.

La cesión podrá estar condicionada a que los beneficiarios participen de forma activa en los programas de empleo e inserción social que se establezcan por parte de la Dirección General de Política Social o por los respectivos Ayuntamientos.

Los Ayuntamientos podrán convenir con el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, previo informe de la Comisión Regional, la promoción y posterior adjudicación de grupos específicos para colectivos concretos, con rentas familiares corregidas inferiores a 0,8 veces el S.M.I., por razones de integración social, atención directa, empleo o convivencia, obligándose la Administración municipal a la comprobación anual de los citados ingresos y a su comunicación al I.V.S.

La promoción a través de Convenio podrá permitir la transferencia de la titularidad de la promoción a otro ente distinto del Instituto, contribuyendo éste a la financiación de la misma.

En el supuesto de que no se formalice Convenio, corresponderá a la Dirección General de Política Social a solicitud del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, verificar anualmente el cumplimiento de los requisitos que han dado derecho a ser adjudicatario.

Artículo 16. ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

1.- Las viviendas destinadas a arrendamiento serán adjudicadas a aquellas personas cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 0'8 y 1'2 veces el S.M.I.

2.- La duración de los contratos de arrendamiento será de tres años y prorrogables por periodos iguales, en el caso de que los arrendatarios no superen el límite de ingresos exigidos según su unidad familiar y reúnan los demás requisitos exigidos para acceder a una vivienda de promoción pública.

3.- Tanto en el supuesto de fallecimiento del arrendatario, como en materia de subrogaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En todo caso deberán concurrir en los subrogados las condiciones que les permitan acceder a una vivienda de promoción pública de conformidad con lo establecido en este Decreto.

4.- Serán de cuenta de los arrendatarios de viviendas de promoción pública los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda y sus instalaciones, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique.

En todo caso corresponderá a los arrendatarios satisfacer los siguientes gastos:

- a) Los derivados de los servicios individuales de agua, luz y otros análogos.
- b) Los derivados de los servicios comunes de luz, agua, ascensor, antena colectiva, portero automático y otros análogos.

c) Los derivados de los servicios y gastos que se produzcan por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas al inmueble.

Estas obligaciones colectivas se gestionarán por medio de las correspondientes comunidades constituidas al efecto.

5.- Transcurridos diez años de vigencia de los contratos de arrendamiento existentes en un grupo o bloque de viviendas de promoción pública, a petición de los inquilinos y siempre que se encuentren al corriente en el pago de la cuota de arrendamiento y cumplan las condiciones generales de adjudicación, el organismo o entidad titular de las viviendas podrán ofrecerlas en venta, deduciéndose del precio de la misma los importes de la renta pagados por el arrendatario, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 19 de este Decreto.

Artículo 17. VENTA PROTEGIDA

1.- Las viviendas destinadas a venta con precio aplazado serán adjudicadas a los peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 1'2 y 1'8 veces el S.M.I.

2.- Del total del precio de venta calculado en el artículo 6 podrá establecerse una aportación inicial, que no excederá del 10% de dicho precio.

Las cantidades aplazadas se librarán conforme a las tablas de amortización que se determinen mediante Orden del Consejero competente en la materia, siendo el plazo de amortización máximo el de 30 años.

3.- En los casos de adjudicaciones en venta de las viviendas de promoción pública, el precio aplazado de las mismas se garantizará por cualquiera de los medios legalmente establecidos, considerándose como condición resolutoria expresa el impago de alguna de las cantidades aplazadas.

4.- El adjudicatario de vivienda en esta modalidad no podrá venderla durante un plazo de 5 años, una vez amortizado totalmente el precio establecido en el contrato.

Artículo 18. CAMBIO DE RÉGIMEN DE USO

Una vez adjudicadas las viviendas en alguno de los regímenes establecidos en este Decreto y como consecuencia de la variación en los ingresos de las unidades familiares, según informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento donde está ubicada la vivienda, el adjudicatario cambiará de régimen de uso de la siguiente forma:

a) El adjudicatario en alojamiento temporal cuyos nuevos ingresos corregidos excedan de 0'8 veces el S.M.I., deberá solicitar otra vivienda en régimen de arrendamiento o venta, según corresponda. En este caso, la Ponencia resolverá mediante acta, el cambio de régimen de uso en la propia vivienda o la adjudicación de otra distinta en el nuevo régimen. En el supuesto de que no solicite otra nueva, el Instituto de Vivienda y Suelo podrá ejercitar, previo informe de la Ponencia y de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.

b) El arrendatario cuyos nuevos ingresos estén comprendidos entre 1'2 veces y 1'8 veces el S.M.I., podrá optar entre la compra de la vivienda que ocupa o solicitar una nueva en este último régimen.

En el supuesto de que los nuevos ingresos corregidos del arrendatario sean inferiores a 0'8 veces el S.M.I., será incluido en el programa de alojamiento temporal. En tal caso, la Ponencia resolverá mediante acta, el posible cambio de vivienda cuando hubiere otra disponible en este régimen que se le puede adjudicar.

En el supuesto de que no solicite o de que renuncie a la inclusión en dicho programa, el Instituto de Vivienda y Suelo podrá ejercitar, previo informe de la Ponencia y de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.

c) Cuando el adjudicatario lo fuera de una vivienda en régimen de venta protegida, y como consecuencia de una disminución de ingresos éstos queden comprendidos entre 0'8 y 1'2 veces el S.M.I., el Instituto de Vivienda y Suelo podrá optar entre adjudicarle en régimen de arrendamiento la vivienda que ocupa o una nueva en dicho régimen. En estos supuestos, de las cantidades pagadas la Administración detraerá el importe de las satisfechas en concepto de intereses y las que hubiesen correspondido en concepto de renta durante el tiempo de ocupación, quedando el resto en depósito y a cuenta de los futuros pagos de la renta.

Si los ingresos corregidos son inferiores a 0,8 veces el S.M.I., será incluido en un programa de alojamiento temporal. En este supuesto, la Ponencia resolverá mediante acta, el posible cambio de vivienda, cuando hubiere otra disponible en este régimen que se le pueda adjudicar.

d) Aquellos adjudicatarios afectados por un cambio de régimen de uso en la vivienda como consecuencia de las variaciones experimentadas en los ingresos de la unidad familiar, serán incluidos en un programa de adjudicación preferente, en nuevas promociones o de ocupación de vacantes. Dicho programa se gestionará por los Servicios Sociales del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda.

CAPÍTULO VII.REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

Artículo 19. REQUISITOS

1.- Para acceder a una vivienda de promoción pública, el solicitante tendrá que reunir, por orden de prioridad, los siguientes requisitos:

A) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

B) Que los ingresos familiares corregidos no sean superiores a 1'8 veces el salario mínimo interprofesional .

C) Acreditar la necesidad de vivienda por las siguientes causas:

a) Ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.

b) Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante.

c) No disponer de vivienda en propiedad, alquiler o usufructo,

d) Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación forzosa, cuyo justiprecio no exceda del 20% del precio de venta de una vivienda de promoción pública, desahucio judicial, o en situación de denegación de prórroga legal, siempre por circunstancias no imputables al interesado, y el justiprecio o indemnización correspondiente sea inferior a 4 veces el SMI o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operación de remodelación u de otra emergencia.

e) Habitar una vivienda en alquiler, cuando la renta de la misma sea igual o superior al 25% de los ingresos familiares del solicitante.

f) Ser copropietario de una vivienda sin tener derecho al uso de la misma.

D) Residir durante tres años consecutivos y anteriores a la fecha de convocatoria de inicio de la adjudicación, en cualquiera de los términos municipales interesados, salvo si se tratara de peticionarios emigrantes o de antiguos residentes que se hubiesen trasladado del municipio de origen por razones laborales y deseen retornar al mismo, siempre que, en este último supuesto, hubieran residido durante un plazo no inferior a 5 años en dicho municipio. En todo caso la residencia exigida deberá acreditarse mediante la oportuna certificación municipal.

2.- Son motivos de exclusión para acceder a una vivienda de promoción pública:

a) Cuando el solicitante, o cualquier miembro de la unidad familiar, haya sido adjudicatario de una vivienda de promoción pública e incidiera en alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que la hubiese enajenado, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, o por cualquier causa debidamente justificada a juicio del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, previo informe del Ayuntamiento respectivo.

2.- Que contra el mismo se hubiera dictado resolución firme en procedimiento administrativo o judicial de desahucio.

b) Cuando no se puedan acreditar los ingresos suficientes, en el caso de los regímenes de arrendamiento protegido y venta protegida con precio aplazado.

c) Cuando el solicitante o algún miembro de la unidad familiar dispongan de otra vivienda, salvo que el valor de reparación exceda del 50% del valor de tasación o en los casos, debidamente justificados ante la Dirección General de Política Social, en que el solicitante, siendo adjudicatario de una vivienda de promoción pública, se vea en una urgente necesidad de cambiar su vivienda, como consecuencia de una variación sustancial de su composición familiar o de razones de convivencia social.

d) Excepcionalmente, cuando los informes de los Servicios Sociales Municipales, con el visto bueno de la Dirección General de Política Social de la Comunidad Autónoma, desaconsejen de manera determinante la petición, por razones de convivencia.

3.- Las viviendas y locales de promoción pública podrán cederse por cualquier título a personas jurídicas por razones de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto al efecto por la Ley 3/ 1992, de 30 de Julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Ley 1/

1999, de 17 de Febrero de creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 20. INGRESOS FAMILIARES CORREGIDOS

1.- Se entenderán por ingresos familiares anuales los obtenidos por el solicitante y los demás componentes de la unidad familiar, en el año anterior a la solicitud, con los coeficientes correctores aplicables correspondientes, en función del número de miembros de la unidad familiar y del número de perceptores de rentas de la misma y del área geográfica donde se ubique la promoción.

2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{IFC} = \text{RF} \times \text{Coeficiente T} \times \text{Coeficiente N}$$

IFC = Ingresos familiares corregidos

RF = Renta Familiar

Coeficiente T = Tamaño Municipio

Coeficiente N = Desde 1,05 hasta 0,83 dependiendo del número de miembros de la unidad familiar y de los perceptores de la renta.

3.- Dicha fórmula se aplicará de conformidad con el siguiente cuadro:

Área geográfica	Coeficiente«T» tamaño municipio	Nº miembros de la unidad familiar	Perceptores	Coeficiente «N»
1ª	0,87	Hasta 2 3 y 4 5 o +	1 2 o + 1 2 o + 1 2 o +	1,05 1,00 0,95 0,90 0,86 0,83
2ª	0,90	Hasta 2 3 y 4 5 o +	1 2 o + 1 2 o + 1 2 o +	1,05 1,00 0,95 0,90 0,86 0,83
3ª	1,00	Hasta 2 3 y 4 5 o +	1 2 o + 1 2 o + 1 2 o +	1,05 1,00 0,95 0,90 0,86 0,83

4.- A los efectos del presente Decreto queda definida la unidad familiar, como el grupo de convivencia que tenga que residir en la vivienda objeto de adjudicación.

Artículo 21. DEFINICIÓN DE LOS REQUISITOS

1.- Son condiciones de habitabilidad deficientes en orden a lo establecido en el artículo 19, párrafo primero, apartado C, letra a) del presente Decreto, las ocupaciones de chabolas, cuevas, casetas y, en general, construcciones cuyo fin no sea propiamente residencial, así como de aquellas viviendas no susceptibles de rehabilitación o que ésta sea igual o superior al 75 por 100 del valor de tasación de la vivienda. Todo ello deberá quedar acreditado mediante certificado o tasación de los Servicios Técnicos de los Ayuntamientos respectivos o, en su defecto, del Instituto de Vivienda y Suelo. La valoración tendrá como referencia el módulo de coste de ejecución material que rige para las viviendas de protección pública.

2.- Se entenderá que la vivienda no se adecúa a la composición familiar del solicitante, a efectos de lo previsto en el artículo 19, párrafo 1 apartado C. letra b) de este Decreto cuando la misma tenga una superficie útil inferior a la relacionada en el anexo II, 1, b) del mismo.

3.- A los efectos previstos en el artículo 19, párrafo primero, apartado C, letra c), de esta misma norma, se entiende que carecen de vivienda aquellos solicitantes que están acogidos por familiares, residan en establecimientos hoteleros o de beneficencia u ocupen habitación en cualquier régimen de uso.

CAPÍTULO VIII. SOLICITUDE

Artículo 22. PRESENTACION

1.- Se podrán presentar solicitudes, en todos los Ayuntamientos de la Región de Murcia. Las formuladas por los emigrantes podrán presentarse bien directamente ante el respectivo Ayuntamiento, o bien a través de las representaciones diplomáticas o consulares españolas correspondientes.

Los antiguos residentes, siempre que acrediten que abandonaron su municipio de origen por razones laborales, podrán dirigir las suyas directamente al Ayuntamiento correspondiente al municipio donde se ubiquen las viviendas.

Todo ello sin perjuicio de la presentación ante cualquiera de las oficinas o dependencias que enumera el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

2.- Las solicitudes deberán ajustarse al modelo oficial, que figura como anexo I de esta disposición.

Artículo 23. DOCUMENTACION

1.- Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Para acreditar los datos personales y familiares:

- Fotocopia compulsada del D. N. I, pasaporte o tarjeta de residencia.
- Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
- Certificado municipal de residencia, con expresión de los datos de alta y baja en el Padrón municipal, y de convivencia, junto con certificado del centro de trabajo. Si durante el proceso de adjudicación el solicitante cambiase de residencia o de lugar de trabajo, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.
- En el caso de los emigrantes, certificado de residencia en el extranjero.
- Justificación de la minusvalía, incapacidad o enfermedad en caso de que haya sido alegada, explicitando el tipo y porcentaje de la misma, así como su posible incidencia sobre la tipología de la vivienda a utilizar.
- En el caso de mujeres maltratadas, certificado del Centro de Acogida correspondiente.

b) Para acreditar los datos económicos:

Fotocopia compulsada de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al periodo impositivo anterior.

Si los sujetos pasivos que, habiendo percibido ingresos computables a efectos del Impuesto, no hubieran tenido obligación de declarar, de acuerdo con la

normativa reguladora de dicho impuesto, deberán acreditar los ingresos brutos de toda la unidad familiar con certificaciones de la entidad donde el solicitante y demás miembros de aquélla, hubiesen trabajado durante el último año.

Asimismo, se acompañarán certificaciones de la Seguridad Social referentes a las bases de cotización de tales personas y en su caso informe de conformidad de los Servicios Sociales Municipales.

En caso de pensionistas o desempleados, las certificaciones harán referencia a la cuantía de la pensión o subsidio percibido, adjuntando, en este último caso, certificado actualizado expedido por el Organismo Oficial competente.

Los emigrantes aportarán un certificado del correspondiente Organismo de Emigración, en el que figure el total importe de los ingresos familiares.

Los trabajadores autónomos, a la certificación de las declaraciones periódicas del I.V.A. o I.R.P.F. correspondientes al ejercicio anterior, acompañarán la oportuna carta de pago del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente a ese mismo periodo.

c) Para acreditar las circunstancias de la vivienda:

- Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o compraventa.

- Documentación que justifique la carencia de vivienda propia: Nota simple del registro de la propiedad y certificación catastral; Certificación municipal o justificante de hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, en hospedaje, en convivencia con otros familiares, en precario o en situación similar, etc.

- Declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario, ningún miembro de la unidad familiar, de vivienda de promoción pública, ni disponer de otra residencia en propiedad, dejando a salvo lo previsto en el artículo 19.1. C. f). y 19.2. c)

- Documentación acreditativa de encontrarse bajo procedimiento de desahucio administrativo o judicial o en situación de denegación de prórroga legal de contrato del arrendamiento.

Asimismo podrán acompañarse cuantos documentos estime el solicitante convenientes en prueba de su mejor derecho a la vivienda que solicita.

2.- Los Ayuntamientos y el Instituto de Vivienda y Suelo, podrán llevar a cabo las actuaciones de comprobación que se consideren oportunas en relación con la documentación aportada.

3.- La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo, o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, así como la falsedad de lo alegado, producirán la no admisión o anulación de la solicitud sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiese lugar.

La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, será causa de inadmisión o desestimación de la solicitud en su caso.

La falsedad de lo alegado producirá la anulación de la solicitud sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.

Todo ello dejando a salvo lo establecido en el artículo 27, párrafo primero de este Decreto.

Artículo 24. CLASIFICACION

Los Ayuntamientos admitirán las solicitudes que reúnan todos los requisitos exigidos, procediendo a registrarlas en tres apartados o secciones diferentes, de acuerdo con los tramos de ingresos siguientes:

- a) Peticionarios con ingresos corregidos inferiores a 0'8 veces S.M.I.
- b) Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre 0'8 y 1'2 veces S.M.I.
- c) Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre 1'2 y 1'8 veces S.M.I.

Dentro de cada apartado o sección las solicitudes serán puntuadas según el baremo anexo al presente Decreto, ordenándolas correlativamente de acuerdo con la puntuación obtenida.

En cualquier momento los peticionarios podrán, en su caso, aportar nueva documentación que justifique la variación de las circunstancias iniciales, en cuyo supuesto se actualizará su puntuación y posición dentro del apartado o sección en que pueda quedar integrado.

CAPÍTULO IX. ADJUDICACIONES

Artículo 25. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

Notificada, con la antelación suficiente, por el Instituto de Vivienda y Suelo a la Comisión Regional de Vivienda, la fecha prevista de terminación de las obras de una promoción pública de viviendas en un municipio concreto, ésta acordará el inicio del trámite de adjudicación, especificando:

- Determinación del ámbito de la promoción (Municipios interesados).
- Número de viviendas y ubicación.
- Régimen de uso, duración del contrato y precio o renta estimada.
- Superficie útil y número de dormitorios por vivienda.
- Número de posibles viviendas reservadas.
- Plazo de presentación de solicitudes.

El acuerdo será publicado en la forma prevista en el artículo 12 del presente Decreto.

Artículo 26. CUPOS

1.- Del total de las viviendas del Grupo a adjudicar se reservarán, conforme al proyecto de obra, los siguientes cupos mínimos:

- a) El 15 por 100 para composiciones familiares reducidas o monoparentales, jubilados, pensionistas, viudos, separados o personas que vivan solas. (Máximo: 3 miembros en cualquier caso).
- b) Una reserva de viviendas destinadas a minusválidos o disminuidos físicos, estableciéndose en la siguiente proporción:
 - De 21 a 30 viviendas: 1 vivienda.

- De 30 a 50 viviendas: 2 viviendas.
- De 51 a 75 viviendas: 3 viviendas.
- De 75 a 100 viviendas: 4 viviendas.²

En esta reserva sólo se incluirán aquellas personas que, por el tipo de minusvalía, requieran soluciones técnicas específicas de la vivienda, pasando las demás a la lista general.

2.- Previa petición justificada de los Ayuntamientos interesados ante la Dirección General de Política Social, y con informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública, podrán adjudicarse grupos específicos de viviendas y/ o establecerse reservas para atención de problemas sociales concretos, de realojos, consecuencia de actuaciones urbanísticas, o por cualquier otra razón que sea admitida antes de su construcción, siempre que se cumplan los requisitos generales de adjudicación establecidos en este Decreto o, en su caso, que la media de las rentas familiares de los futuros adjudicatarios sea inferior a 1'8 veces el S. M. I. En estos supuestos se confeccionarán listas específicas de peticionarios, independientes del sistema general.

3.- En aquellos Ayuntamientos que así lo requieran, las solicitudes se podrán circunscribir a habitantes de determinadas pedanías de su término municipal, previo informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública.

4.- En el supuesto de que no se hubiesen formulado solicitudes suficientes para cubrir todas las reservas señaladas, las viviendas sobrantes se integrarán en el cupo general.

Si el número de solicitantes con derecho a acogerse a los cupos de reserva fuera superior al número de viviendas de los mismos, los solicitantes excedentes se incorporarán a la lista general.

Artículo 27. LISTAS PROVISIONALES DE ADJUDICATARIOS

El Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes para una promoción específica, procederá a la comprobación de los datos aportados por los peticionarios y concederá, cuando proceda, un plazo de diez días para la subsanación de errores y omisiones. En todo caso dichas comprobaciones deberán ser efectuadas y certificadas por los servicios técnicos y sociales del Ayuntamiento actuante.

² Véase el Convenio de Colaboración [REGIÓN DE MURCIA] entre la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia y la Federación FAMDIF-COCEMFE, para favorecer el acceso de los discapacitados a una vivienda protegida (BORM 24 junio).

Véase el Convenio de Colaboración [REGION DE MURCIA] entre la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, la asociación de promotores inmobiliarios de la Región de Murcia y la Asociación Aspaym, para favorecer el acceso de los discapacitados a una vivienda protegida (BORM 24 junio).

Clasificada la relación de peticionarios conforme al artículo 24 de este Decreto, el Ayuntamiento elaborará las listas de adjudicación provisionales, publicándolas en su tablón de anuncios y en aquellos medios de difusión que se estimen pertinentes, por un plazo máximo de 20 días desde la finalización del plazo previsto para la comprobación de los datos aportados por los peticionarios o desde el de subsanación de errores, en su caso.

Artículo 28. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

1.- Las alegaciones contra las listas provisionales se presentarán en el Ayuntamiento respectivo en el plazo de veinte días a contar desde la fecha de exposición de las mismas en sus tabloneros de anuncios.

2.- El Ayuntamiento mediante acuerdo plenario, dentro de los quince días siguientes, informará las alegaciones, remitiendo todas las actuaciones a la Comisión Regional, para la resolución definitiva.

3.- La Comisión, en el plazo de un mes, resolverá las alegaciones de los solicitantes y la lista de adjudicación definitiva.

Artículo 29. NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS

1.- En la lista definitiva, se hará constar:

- a) Identificación del adjudicatario.
- b) Composición familiar.
- c) Puntuación obtenida (de acuerdo con la aplicación del baremo establecido en el anexo II del presente Decreto).
- d) Situación de la vivienda adjudicada, especificando su ubicación y superficie útil.
- e) Régimen de uso de la vivienda.
- f) Determinación provisional de la renta, quedando pendiente su cuantificación definitiva hasta la firma del contrato de arrendamiento. En el caso de adjudicación de la vivienda en propiedad, se especificará el precio total de la misma y su forma de amortización.

2.- Para la asignación concreta de cada una de las viviendas a los distintos adjudicatarios, se tendrán en cuenta la capacidad y superficie de las mismas, tomándose en consideración, en primer término, el número de personas -todas ellas incluidas en la solicitud- que van a habitar las mismas, y en caso de empate ingresos justificados de cada uno de los solicitantes.

3.- Las listas de adjudicatarios definitivas aprobadas, serán publicadas en el Tablón de anuncios de los Ayuntamientos interesados, siendo notificadas individualmente a aquéllos, haciendo constar los datos especificados en el artículo anterior.

4.- Cada adjudicatario deberá aceptar o renunciar a la vivienda en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación ante el Ayuntamiento correspondiente. En este mismo plazo deberá hacer efectivo el importe de la aportación inicial fijada, en caso de adjudicación en venta, o de la fianza que se determine, para el caso de adjudicación en régimen de arrendamiento. De no ejercer su derecho en este plazo, o en caso de no

abonar las cantidades indicadas, se entenderá decaído el derecho de adjudicación. Igualmente se entenderá decaído el derecho de adjudicación de quienes no las ocupen directamente y las cedan a otra persona o familia, teniendo éstas últimas, a todos los efectos, consideración de ocupantes sin título legal, al objeto de poder proceder a su lanzamiento.

Los Ayuntamientos remitirán, en un plazo de treinta días, al Instituto de Vivienda y Suelo la lista de adjudicatarios que hayan aceptado la vivienda e ingresado, en su caso, las aportaciones iniciales o fianzas y la de aquéllos que no lo hayan hecho.

En este último supuesto los adjudicatarios, perderán sus derechos y las nuevas adjudicaciones se harán según la lista de espera resultante.

5.- Se publicarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados la lista de espera, integrada por aquellos solicitantes que no hubieren sido seleccionados, ordenada según la puntuación obtenida, así como la de solicitudes desestimadas. Dicha publicación sustituirá a la notificación individual, surtiendo sus mismos efectos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5b) del art. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La lista de espera se tendrá en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda de promoción pública que pueda quedar vacante, por cualquier causa, en el término municipal correspondiente, en el plazo de un año.

Artículo 30. VIVIENDAS EN CONSTRUCCION

Cuando las viviendas adjudicadas se encuentren en fase de construcción, se otorgará título administrativo a los adjudicatarios, en el que se hará constar tal condición a su favor, debiendo éstos abonar en ese momento las cantidades que, en concepto de aportación inicial, depósito o fianza, establezca el Instituto de Vivienda y Suelo.

Artículo 31. VACANTES

1.- Las viviendas de promoción pública, que habiendo sido adjudicadas para su primera ocupación conforme a lo previsto en el presente Decreto quedaran vacantes, bien por decisión del adjudicatario, o bien a consecuencia de la pérdida de su condición de tal, serán adjudicadas, a propuesta del Ayuntamiento por su orden, a personas que figuren en la lista de espera vigente, por su orden.

2.- Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, serán aplicables a las segundas y posteriores adjudicaciones, las prescripciones establecidas con carácter general en el presente Decreto para las primeras adjudicaciones de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO X. CONTRATACIÓN

Artículo 32. FORMALIZACION

1.- Una vez finalizada la construcción de las viviendas se formalizarán las adjudicaciones, otorgando el Instituto de Vivienda y Suelo, los correspondientes contratos de arrendamiento o compraventa. En este último caso, dicho contrato

se elevará a escritura pública una vez satisfecha la totalidad del precio de venta.

2.- En el caso de alojamiento temporal se dictará Resolución por la Comisión Regional que se notificará a los interesados.

3.- La eficacia de los contratos queda expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, excepto en el caso de emigrantes en el que el plazo será de seis meses. Durante este plazo y, en cualquier caso hasta que se produzca la efectiva ocupación de la vivienda, el Instituto de Vivienda y Suelo, conservará la posesión civil de la misma y podrá hacer uso de las medidas previstas en la legislación de viviendas de protección oficial, siendo los Ayuntamientos responsables de la conservación y vigilancia de las viviendas no adjudicadas. En caso de incumplimiento de la condición suspensiva, con carácter previo a la nueva adjudicación de la vivienda, se dará audiencia al interesado para que formule las alegaciones que a su derecho le convengan.

4.- Una vez formalizadas las adjudicaciones, se convocará a los beneficiarios de las mismas a fin de que constituyan las correspondientes comunidades de propietarios o de inquilinos de los inmuebles.

CAPÍTULO XI. ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 33. MODALIDADES

La administración de las viviendas de titularidad del I.V.S. podrá llevarse a cabo por el propio I.V.S. bien directamente o mediante contrato con empresas especializadas.

Igualmente el patrimonio público de viviendas del I.V.S. será susceptible de administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos podrá:

- a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.
- b) Suscribir Convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.
- c) Previo acuerdo de los adjudicatarios, constituir comunidades de propietarios o inquilinos, que asumirán las funciones de administración del edificio o Grupo de viviendas de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el I.V.S.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Los expedientes de adjudicación de viviendas de Promoción Pública iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa anterior.

Segunda

La regularización de las situaciones de ocupación de las Viviendas de Promoción Pública continuará rigiéndose por el Decreto regional 74/ 1997, de 4 de Diciembre, hasta tanto se publique otro adaptado a las situaciones que se recogen el presente Decreto.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

1

Queda derogado el Decreto 38/1985, de 23 de Mayo, por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la normativa regional de adjudicación de viviendas de promoción pública.

2

Queda derogada la Orden de 19 de enero de 2001 de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para la aplicación del Decreto 38/ 1985 de 23 de mayo por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la Normativa Regional de adjudicación de viviendas de promoción pública.

3

Quedan derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para que dicte las normas que estime necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Segunda

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ANEXO I. MODELO

Consultar en el Servicio de Biblioteca, Documentación y Arhivo.

ANEXO II. BAREMO DE APLICACIÓN A LAS SOLICITUDES DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Este baremo se divide en cuatro apartados, por cada uno de los cuales se obtiene una puntuación, dando la suma del conjunto el valor obtenido por cada solicitud.

1.- NECESIDAD DE VIVIENDA PUNTOS

a) Ocupar una morada o vivienda en deficientes condiciones de habitabilidad y cuya reparación o adecuación importara:

- El 75 % o más de su valor de tasación

Alquilada	150
Cedida	120
En propiedad	50

- Entre el 75 % y el 50 % de su valor de tasación

Alquilada	90
Cedida	75
En propiedad	35

b) Ocupar una vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a la composición familia, por debajo de la siguiente relación:

Número de residentes	m ² útiles
1	20
2	29
3	36
n (máx. 8 o +)	$52 + 6 (n - 4)$
(Valoración)	100

c) No disponer de vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo:

- A causa de catástrofes naturales o por desalojo no imputables al solicitante	200
- Alojamiento en habitaciones realquiladas, hospedaje o establecimientos de beneficencia	90
- Emigrantes de la Región que retornan	90
- Alojamiento en viviendas cedidas gratuitamente o en precario	90
- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten insuficientes	90
- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten suficientes	50

d) Por cada año que pueda demostrarse fehacientemente haber estado viviendo en cualquiera de las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c). (Máximo 5 años) 5

e) Estar en situación de desahucio judicial no imputable al interesado, o denegación de prórroga legal 100

f) Tener alquilada una vivienda cuya renta sea igual o superior al 25 % de los ingresos familiares 90

g) Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente expropiatorio, en el que se ha fijado un justiprecio cuya cuantía no exceda del 20 % del precio de venta de una vivienda de promoción pública 40

h) Minusválidos que ocupen viviendas con barreras arquitectónicas de manifiesta gravedad cuya adecuación supere el 50 % del valor de tasación.

Alquilada	100
En propiedad	50

i) Pérdida del uso de la vivienda como consecuencia de una disolución o nulidad matrimonial o separación legal 100

2.- LUGAR DE RESIDENCIA. PUNTOS

-Residir al menos 3 años en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se ubiquen las viviendas	80
--	----

-Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en una Pedanía, Diputación o Barrio limítrofe de aquél en que se ubiquen las viviendas	50
---	----

-Residir durante 6 meses en Centros de Acogida de Mujeres Maltratadas, aunque no figuren empadronadas en el municipio donde soliciten la vivienda	50
---	----

-Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en pedanía, Barrio o Diputación distinta a aquel en que se ubiquen las viviendas y a sus limítrofes	20
--	----

-Por cada año de residencia efectiva acreditada en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se localizan las nuevas viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años	5
--	---

-Por cada año que acredite haber residido en pedanía, Diputación o Barrio limítrofe a aquel en que se ubiquen las viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años	3
---	---

-Por cada año que acredite haber residido en el Municipio pero en ubicación distinta a las anteriores, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años 1

3.- CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES Y PERSONALES PUNTOS

A) Composición familiar:

-Por cada miembro de la unidad familiar propiamente dicha, es decir, el matrimonio y los hijos solteros que convivan y que no tengan a su vez cargas familiares. 10

B) Circunstancias personales.

a) Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido mayor o igual que el 64% y que conviva con el solicitante 30

b) Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido menor del 64% y que conviva con el solicitante 20

c) Por cada ascendiente que conviva con el solicitante 20

d) Viudos, viudas o personas que vivan solas 20

e) Personas solteras, separadas o divorciadas con familiares a su cargo o que estando en trámites de separación o divorcio, acrediten haber disfrutado de un régimen de Acogida para mujeres maltratadas 40

f) Solicitantes que sean jubilados o pensionistas 40

g) Pareja de hecho, que lo acredite, o matrimonio celebrado dentro del año anterior a la solicitud 50

C) Por cada año que el solicitante figure en la lista de espera o en la Base de datos. (Máximo 10 puntos). 1

4.- INGRESOS ECONÓMICOS

Se considerarán como ingresos los correspondientes a la totalidad de los miembros de la unidad familiar con los correspondientes coeficientes correctores.

JUSTIFICACIÓN INGRESOS	DE	PUNTOS
REGIMEN	NIVEL DE INGRESOS (S.M.I.)	PUNTOS
ALOJAMIENTO TEMPORAL	HASTA 0,4 HASTA 0,8	125 100
ARRENDAMIENTO	DE 0,8 A 1 DE 1 A 1,2	125 100
VENTA	DE 1,2 A 1,3 DE 1,3 A 1,8	125 100

NOTAS

1.- Las diversas situaciones descritas en el apartado 1, letras a, b y c, del anexo II sobre necesidad de vivienda en ningún caso podrán ser acumulables; el solicitante debe señalar únicamente la que más se adecúa a sus circunstancias.

2.- Las circunstancias personales descritas en el apartado 3. B del anexo II son acumulables entre si.