

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO 254/2000, de 19 de diciembre, sobre adjudicación de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La evolución constante a que está sometida la sociedad y especialmente el núcleo de población a la que van destinadas las Viviendas de Promoción Pública que promueve la Junta de Extremadura, hacen necesario que las normas que regulan los procesos de selección de los adjudicatarios de estas viviendas sufran la misma evolución de manera que haya una armonización entre las normas y las necesidades que se pretenden atender con ellas.

La principal novedad que presenta la nueva norma, que sustituye al Decreto aprobado en el año 1996, tiene que ver con la posibilidad de adjudicar las viviendas en regímenes distintos al de arrendamiento, la implantación de un nuevo sistema de rentas por alquileres y la adaptación del actualmente en vigor que implica, además, la revisión de las condiciones económicas y familiares de cada uno de los inquilinos en un plazo fijado de cinco años.

Por otra parte, también se corrigen las desviaciones observadas por la aplicación del Decreto 122/1996, en cuanto a las condiciones que deben reunir los solicitantes de las viviendas, incluyéndose criterios para determinar el patrimonio del solicitante, compuesto por bienes de naturaleza inmueble que no tengan la calificación de solares o viviendas, puesto que éstos ya estaban recogido en la anterior norma y ahora simplemente se mantienen en ésta y otros para determinar cómo deben valorarse los ingresos de aquellas personas que están acogidas a sistemas fiscales que no valoran de forma cuantitativa los beneficios sino de manera estimativa.

Se mantiene la existencia de la Comisión Regional en los términos en los que se reguló por la Ley 8/1996, de 15 de noviembre, y las Comisiones Locales, aún cuando éstas ven incrementadas las competencias sobre todo por cuanto se le encomienda la tarea de la revisión de las condiciones de los adjudicatarios para su posterior reflejo en los contratos, en el momento de la revisión quinquenal que también prevé el nuevo Decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2000,

D I S P O N G O

ARTICULO 1.º - Los Procesos de selección y designación de adjudicatarios de las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura se regirán por las normas contenidas en el presente Decreto, y se desarrollarán durante el periodo de construcción de las mismas. No obstante podrán adjudicarse Viviendas de Promoción Pública una vez terminadas, en los siguientes casos:

a) Cuando las viviendas hayan sido adquiridas por la Junta de Extremadura.

b) Cuando se trate de segunda o posterior adjudicación.

ARTICULO 2.º - La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes será la competente, a través de la Dirección General de Vivienda, para iniciar los procesos de adjudicación de Viviendas de Promoción Pública, cuya resolución corresponderá a la Comisión Regional de Viviendas, en los términos previstos en esta norma.

MODALIDADES DE ADJUDICACION

MODALIDADES DE ADJUDICACION

ARTICULO 3.º - Las Viviendas de Promoción Pública en función de la programación que en cada momento realice la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, podrá adjudicarse en Régimen de:

- Arrendamiento.
- Arrendamiento con opción a compra.
- Compraventa.

Las viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento podrán pasar a régimen de propiedad en los términos y con las condiciones que se fijen por las Leyes que regulen su enajenación.

Las viviendas adjudicadas en régimen de compraventa podrán acogerse a alguna de las siguientes modalidades:

- Venta con pacto de reserva del dominio.
- Venta con garantía hipotecaria.

ARTICULO 4.º

1.—Venta con pacto de reserva de dominio.

Las viviendas que se acojan a esta modalidad de venta serán entregadas a sus adjudicatarios transfiriéndole la posesión de la vivienda y conservando la Junta de Extremadura su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado según el contrato firmado.

Concluido el pago de la vivienda se procederá al otorgamiento de la escritura pública de venta.

2.—Ventas con garantía hipotecaria.

A través de esta modalidad, las viviendas se entregarán a sus ad-

judicatarios mediante el otorgamiento de la escritura pública de venta en la que se establecerá como garantía al pago del precio de la vivienda una hipoteca a favor de la Junta de Extremadura.

Concluido el pago de la vivienda se procederá al levantamiento de la carga.

ARTICULO 5.º - Los precios máximos de venta de aquellas Viviendas de Promoción Pública que se adjudiquen al amparo de esta norma en régimen de compraventa no podrán superar el coste de su construcción, sin que en ningún caso pueda exceder del precio máximo fijado para la venta de una vivienda de protección oficial de régimen especial, deducido el importe de las ayudas existentes, en la localidad en que se ubique la promoción.

ARTICULO 6.º - Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia inicial de 5 años. Concluido este periodo, los inquilinos de las viviendas vendrán obligados, para continuar utilizando la vivienda adjudicada, a solicitar una prórroga en la vigencia del contrato, debiendo aportar con la solicitud la siguiente documentación:

- Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
- Fotocopia compulsada de las declaraciones de renta correspondientes a los dos años anteriores a la solicitud de renovación o declaración responsable de ingresos correspondiente a dicho periodo.
- Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad.
- Certificado de empadronamiento de los miembros que compongan la unidad familiar.
- Fotocopia compulsada de los documentos expedidos por los centros oficiales competentes para ello en los que se justifiquen las circunstancias que dan lugar a otras deducciones.

La Dirección General de Vivienda elaborará el documento o impreso oficial que deba ser utilizado por los adjudicatarios-inquilinos para solicitar tanto la prórroga del contrato como la concesión de las minoraciones en su caso.

Las prórrogas que se concedan una vez concluido el plazo de vigencia inicial lo serán por periodos de tres años.

ARTICULO 7.º - El precio del arrendamiento de una vivienda de promoción pública, en cómputo anual, será el equivalente al 2,5% del precio máximo del metro cuadrado de una vivienda de protección oficial de régimen especial, fijado para la zona en la que se ubique la vivienda, multiplicado por el número de metros de superficie útil con que cuente y por doce meses.

Se tomará como precio máximo el del metro cuadrado de una vivienda de protección oficial de régimen especial vigente a la formalización del contrato.

ARTICULO 8.º

1) La renta inicialmente fijada de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de este Decreto, en función de las circunstancias que debidamente acreditadas, figuren en el expediente aportado para solicitar la vivienda, podrán ser objeto de minoración por los siguientes conceptos:

- 1.—NUMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR.
- 2.—INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR.
- 3.—OTRAS DEDUCCIONES. Porcentaje a aplicar por cada miembro de la unidad familiar que se encuentra en una de las situaciones siguientes:
 - a.—Parado
 - b.—Minusválidos
 - c.—Mayores de 65 años.

2) El importe de la renta mínima se establece en el 30% de la renta máxima fijada a cada vivienda. De esta forma, el resultado de aplicar a la renta inicial las deducciones contempladas en los apartados anteriores para cada unidad familiar no podrá en ningún caso ser inferior a la renta mínima fijada.

3) Las deducciones aplicadas en el momento de la formalización del contrato tendrán una vigencia igual a la de la duración inicial de aquél, a excepción de la prevista en el punto 1 del apartado C) Otras deducciones, cuya vigencia será sólo de un año.

El adjudicatario-inquilino de la vivienda podrá solicitar durante el periodo inicial de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, que se autoricen las minoraciones a que tuviere derecho por haber experimentado alguna modificación en sus circunstancias económicas o familiares. Estas minoraciones serán revisadas en la fecha que corresponda para la autorización de la primera o sucesivas prórrogas, salvo que se conceda deducción por parado, en cuyo caso se revisará al año de su concesión.

ARTICULO 9.º - La renta inicial vigente para cada vivienda será modificada anualmente, a fecha 31 de diciembre, repercutiendo sobre ella la variación porcentual que experimente el Índice de Precios al Consumo, tanto al alza como a la baja, desde la última actualización.

La primera actualización de cada contrato se realizará el 31 de diciembre del año de su formalización, si ésta se hizo en los primeros seis meses del año, o el 31 de diciembre del año siguiente al de la formalización del contrato si ésta tuvo lugar en el segundo semestre del año.

ARTICULO 10.º

1. El adjudicatario-inquilino de la vivienda vendrá obligado a acre-

ditar al mismo tiempo que solicita la renovación del contrato la vigencia de las circunstancias que le hagan merecedor a continuar o no con las minoraciones establecidas.

2. En caso de que se concedieran nuevamente las minoraciones éstas lo serán por periodos de tres años con la excepción hecha de lo previsto en el artículo 8 apartado 3.

3. Si el adjudicatario acreditara unos ingresos superiores a los tres millones de pesetas, en lugar de minoraciones se le aplicarán los incrementos que se establezcan reglamentariamente.

4. Una vez concluido el plazo establecido para la vigencia de las minoraciones aplicadas, aún cuando hubieren sufrido alguna actualización previa, la renta aplicable a la vivienda será la inicialmente fijada, corregida por las actualizaciones experimentadas por aplicación del Índice de Precios al Consumo.

ARTICULO 11.º - Mediante orden conjunta de los Consejeros de Vivienda, Urbanismo y Transportes y Economía, Industria y Hacienda, se establecerán las cuantías aplicables a las minoraciones de renta a aplicar a los contratos que se formalicen en aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTICULO 12.º - Corresponderá a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Vivienda Urbanismo y Transportes en el momento de la formalización de los contratos, fijar la minoraciones de cada adjudicatario-inquilino, así como la autorización de las prórrogas y modificaciones a que haya lugar.

ARTICULO 13.º - La Dirección General de Vivienda podrá incluir en el recibo mensual de renta, las cantidades que en concepto de gastos generales por los servicios con que cuente el inmueble y por los tributos que le afecten, sean asumidas directamente por la Administración. Esta circunstancia deberá constar en el recibo como gasto y no formará parte de la renta, por lo que la actualización que proceda vendrá dada por el aumento o disminución del coste del servicio en cuestión y no por la variación que experimente la renta.

ARTICULO 14.º - El precio anual del arrendamiento de las plazas de garaje que se adjudiquen a los inquilinos de las Viviendas de Promoción Pública vendrá fijada por Orden conjunta de los Consejeros de Vivienda, Urbanismo y Transportes y Economía, Industria y Hacienda.

PROCEDIMIENTO DE SELECCION

ACTUACIONES PREPARATORIAS

ARTICULO 15.º - La Dirección General de Vivienda, considerando la disponibilidad de las viviendas, procederá a la apertura del procedi-

miento de adjudicación y señalará el plazo para la presentación de solicitudes, de acuerdo con el volumen del grupo de viviendas objeto del procedimiento, que en ningún caso será superior a 3 meses, comunicándose a tal efecto, junto con las demás circunstancias que concurren en la promoción, al ayuntamiento interesado para que proceda a su exposición en los tabloneros de anuncios y adopte cuantas medidas de publicidad consideren oportunas, remitiendo certificación de inicio del plazo a la citada Dirección General.

Igual notificación se cursará la Consejería de Bienestar Social, a fin de que pueda cursar ante el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes solicitud razonada de reserva de viviendas para atender necesidades de interés social conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Del acuerdo de apertura del plazo y de presentación de solicitudes habrá de darse cuenta a la Comisión Regional, en la primera sesión que se celebre.

ARTICULO 16.º

1.º En aquellas promociones de viviendas en las que se hubiere previsto un número de ellas destinadas para minusválidos, se establecerá un cupo específico para aquellas unidades familiares en las que se integre alguna persona que tenga la condición de minusválido, debidamente acreditado por la autoridad sanitaria competente, que cumpla las condiciones fijadas en este decreto para la adjudicación de viviendas sociales y cuya minusvalía requiera vivienda especial.

2.º El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de oficio o previa petición del Ayuntamiento interesado o de la Consejería de Bienestar Social, realizada en el plazo de 10 días desde la comunicación referida en el párrafo primero del artículo 15.º, podrá reservar un cupo específico para atender necesidades de realojo, o necesidades derivadas de operaciones integrales de remodelación, rehabilitación o cualquier otra similar de interés social y que afecte a colectivos concretos o al desarrollo de programas de integración promovidos por las diferentes instituciones con competencia en la materia.

Los cupos de realojo se establecerán mediante Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en la que se fijarán las condiciones mínimas que deban reunir los posibles afectados por la actuación en lo que se refiere a:

- a) Tiempo mínimo y previo de residencia en la barriada o en la vivienda afectado por el realojo.
- b) Títulos de ocupación de las viviendas.
- c) Régimen de adjudicación de la vivienda de reemplazo.
- d) Condiciones sociales y de integración de la unidad familiar a realojar.

e) Cualquier otra cuestión o circunstancia que deba ser tenida en cuenta por las especiales características de la actuación de realojo.

3.º Una vez cubiertos los cupos citados en los párrafos anteriores, así como el establecido en el artículo 35, los solicitantes que no alcancen la condición de adjudicatarios de dichas viviendas pasarán a integrar las listas generales con la puntuación que les corresponda, de acuerdo con el baremo vigente. Asimismo, si en momento de la aprobación de la lista definitiva no se hubieran cubierto los cupos acrecerán al resto del proceso de adjudicación.

ARTICULO 17.º - Cuando en la promoción existan viviendas cuya superficie útil no supere los 60 metros cuadrados, serán consideradas como viviendas para jóvenes y a ellas tendrán acceso las unidades familiares cuyos miembros no superen la edad de 30 años, y el número total de sus integrantes no exceda de 3.

Los adjudicatarios de estas viviendas para jóvenes podrán acceder a otra de promoción pública, de mayor superficie, cuando las circunstancias de la unidad familiar aconsejen el cambio de vivienda, como consecuencia del incremento en el número de sus miembros.

REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

ARTICULO 18.º - Podrán solicitar Viviendas de Promoción Pública aquellas personas que acrediten los siguientes requisitos:

- a) Necesidad de vivienda.
- b) Ingresos familiares netos ponderados inferiores a dos millones de pesetas.
- c) No superar el umbral de patrimonio fijado en este Decreto.
- d) Residencia efectiva de forma continuada en el municipio en el que se solicita la vivienda durante tres años, antes de formular la solicitud.

Cuando se trate de emigrantes acogidos a la Ley de Extremeñidad, no se exigirá este requisito si acreditan su condición de retorno definitivo al municipio del que emigraron o bien formula una propuesta en este sentido el Consejo de Comunidades Extremeñas.

e) No ser adjudicatario de ninguna Vivienda de Promoción Pública, ni habiéndolo sido, haber perdido el título de ocupación sobre ella, salvo justa causa, tanto el solicitante como cualquier miembro de la unidad familiar.

En ningún caso tendrán derecho a una Vivienda de Promoción Pública, y serán excluidos del proceso de selección quienes estuvieran ocupando ilegalmente una vivienda de promoción pública.

También quedarán excluidos quienes hubieren sido condenados y tengan pendiente el cumplimiento de la pena, por delitos contra la

salud pública, alteración del orden público o mantuvieren de manera habitual conductas asociales.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación en los casos en los que el afectado por la causa de exclusión estuviere acogido a un programa de reinserción social y cuente con informe favorable del responsable del programa.

ARTICULO 19.º - Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando tanto el solicitante como los miembros de la unidad familiar que convivan con él y a su cargo carezcan de vivienda a título de propiedad o usufructo.

No obstante se considera cumplido este requisito cuando siendo propietario de un terreno apto para edificar una vivienda, su valor total o el de la participación que le corresponda a la unidad familiar no exceda del 20% del precio de una vivienda de protección oficial calificada el año de la solicitud en la localidad en la que se solicita la Vivienda de Promoción Pública, y se ofrezca en propiedad a la Junta de Extremadura, su uso exclusivo sea el de industria o actividad comercial de tal manera que sea incompatible con el de la vivienda.

También se entenderá acreditada la necesidad de vivienda cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Pérdida del uso de la vivienda por separación legal.
- b) Por constitución de una unidad familiar independiente.
- c) Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación o desahucio judicial, siempre que éste no haya sido inducido o provocado por el solicitante.

ARTICULO 20.º

a) A los efectos de lo previsto en el artículo anterior los ingresos familiares ponderados se calculan de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$I.F.P. = IF \times N \times A \times C, \text{ siendo}$$

I.F.P.: Cuantía de los ingresos ponderados.

IF: Cuantía de los ingresos familiares fijados en función de la cuantía en millones de pesetas.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y la zona en que se ubique la vivienda.

	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Familia de 1 miembro	0.95	1	1.05
Familia de 2 miembros	0.90	0.95	1
Familia de 3 miembros	0.85	0.90	0.95

Familia de 4 miembros	0.83	0.85	0.90
Familia de 5 miembros	0.83	0.83	0.85
Resto de familias	0.83	0.83	0.83

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aporten al menos el 20 por 100 de los ingresos.

- Familias cuyos ingresos provengan de un perceptor: 1.
- Familias cuyos ingresos provengan de dos perceptores: 1.05.
- Familias cuyos ingresos provengan de tres o más perceptores: 1.10.

C: Coeficiente ponderador en función del número de habitantes o zona geográfica en que se ubica la promoción de viviendas.

Promociones ubicada en Zona 1	Coeficiente 0.85
Promociones ubicadas en Zona 2	Coeficiente 0.95
Promociones ubicadas en Zona 3	Coeficiente 1

b) La unidad familiar a los efectos de este Decreto son las constituidas encuadradas en alguna de las modalidades siguientes:

1.º La integrada por los cónyuges y, si los hubiere, los hijos menores de edad o minusválidos incapacitados así como los hijos mayores de edad en el solo caso de que convivan estos últimos en la casa paterna.

2.º En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, la formada por el cónyuge y los hijos menores de edad o minusválidos incapacitados que queden a su cargo, así como los hijos mayores de edad con la misma salvedad que en el número anterior.

3.º El padre o madre soltero o viudo y los hijos menores de edad o minusválidos incapacitados, así como los hijos mayores de edad con idéntica salvedad que en los casos de los números anteriores.

4.º Las unidades familiares que vayan a constituirse en un plazo no superior a tres meses a contar desde la entrega efectiva de la vivienda, bien por convivencia de hecho, bien a través de matrimonio.

5.º Cualquier otra situación socio-familiar donde concurra bien la circunstancia de convivencia de hecho, con independencia del sexo de los convivientes, bien situaciones de vida independiente de la unidad familiar de procedencia, siempre y cuando dicha situación esté constituida previamente al inicio del proceso de selección de adjudicatarios de las viviendas y representen en ambos casos una carga económica real.

La convivencia de hecho podrá acreditarse mediante su inscripción

en los Registros Municipales o Autonómico existentes o por cualquier otro medio de prueba que la Comisión Local estime suficiente. Incluso podrá apreciarse de oficio por la citada Comisión.

6.º La persona mayor de 18 años que acredite su configuración como unidad familiar independiente o que, aun viviendo en compañía de sus padres, demuestre su capacidad económica.

A todos los efectos de aplicación de baremo sólo serán computables elemento de unidades familiares aquí descritos.

ARTICULO 21.º - La Comisión Local de Adjudicación de Viviendas determinará de acuerdo con las normas contenidas a continuación si el solicitante dispone de un patrimonio que supere los umbrales que también se contemplan, y por lo que debe ser excluido el proceso de selección.

Quedará excluido del proceso la solicitud por razón del patrimonio que se acredita, cualquiera que sea la renta familiar resultante a efectos de la solicitud de vivienda, cuando se superen los siguientes límites:

a) La suma de los valores catastrales de las fincas rústicas que pertenezcan a la unidad familiar no podrá superar los 2.000.000 de pesetas por cada miembro computable de la unidad familiar.

b) La suma de los valores catastrales de las fincas urbanas que pertenezcan a la unidad familiar no podrá superar los 3.000.000 de pesetas.

c) La suma de los rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario más el saldo neto de ganancias y pérdidas patrimoniales pertenecientes a la unidad familiar no podrá superar las 300.000 pesetas.

Cuando sean varios los elementos patrimoniales descritos en los apartados anteriores de que disponga la unidad familiar, se calculará el porcentaje de valor de cada elemento patrimonial respecto del umbral correspondiente.

También quedará excluida del proceso de selección de adjudicatarios cuando alguno de los miembros de la unidad familiar reflejados en la solicitud sea titular de una actividad económica con un volumen de facturación superior a los 15.000.000 de pesetas.

La Comisión Local podrá tener en cuenta, a efectos de acordar la exclusión de la solicitud, la disposición por parte de los miembros de la unidad familiar de otros bienes de naturaleza no inmuebles, que pongan de manifiesto la existencia de recursos económicos, que no resulten acreditados en la documentación aportada con la solicitud.

Mediante Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transporte podrán variarse los umbrales fijados para los criterios de valoración del patrimonio que son causa de exclusión.

PRESENTACION, TRAMITACION Y VALORACION DE SOLICITUDES

ARTICULO 22.º

1) Los solicitantes deberán presentar, en los plazos establecidos ante los Ayuntamientos afectados por la promoción, la solicitud oportuna.

2) Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial aprobado por la Dirección General de Vivienda, que se facilitará en los Ayuntamientos.

3) A la solicitud deberá adjuntarse los siguientes documentos:

- Fotocopias del DNI y NIF compulsadas.
- Fotocopia debidamente compulsada del Libro de Familia.
- Certificación municipal de convivencia y residencia efectiva que haga constar los plazos exigidos.
- Certificado expedido por los organismos oficiales correspondientes en caso de jubilación, incapacidad, minusvalías físicas y/o psíquicas, si ésta ha sido alegada.
- Copia de la resolución judicial, en caso de alegar separación, nulidad, divorcio o medidas provisionales previas a la sentencia de separación o nulidad.
- Compromiso de convivencia en el plazo de tres meses a partir de la adjudicación de la vivienda, cuando proceda.

b) Para acreditar los datos económicos:

- Fotocopia compulsada de la declaración del IRPF, correspondiente al último ejercicio tributario anterior a la apertura del plazo.
- Certificado de la Delegación de Hacienda de no haber presentado dicha declaración junto con los documentos acreditativos de la percepción de los ingresos familiares no declarados por razón de la cuantía. En este caso las Comisiones Locales podrán requerir además de los anteriores, cuantos documentos complementarios o medios de prueba estimen oportunos para determinar los ingresos familiares no acreditados mediante declaración del IRPF.
- Certificado municipal de bienes que figuran inscritos en los padrones de los impuestos de Bienes Inmuebles, vehículos de tracción mecánica y actividades empresariales.

c) Para acreditar las circunstancias de la vivienda:

- Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o de compra-venta en su caso, y documentos acreditativos del pago de la renta correspondiente al año anterior al momento de formular la solicitud.
- Justificante de carecer de vivienda, hallarse acogido temporalmente en centros o servicios de acción social, conviviendo con otros familiares, en precario o situación similar. Dicha justificación deberá ser refrendada por la Comisión Local.

– Declaración jurada de no haber sido titular ningún miembro de la familia de viviendas promovidas por cualquier administración pública. La Junta de Extremadura comprobará de oficio este requisito respecto de las viviendas promovidas por la misma.

– Certificado del Registro de la Propiedad acreditativa de los bienes inmuebles registrados a nombre del solicitante.

– Certificado del Ayuntamiento en el que figure la superficie catastral de la vivienda que ocupa.

– Informe técnico sobre la situación en que se encuentra la vivienda expedido por el Ayuntamiento según el modelo oficial recogido en el Anexo II de este Decreto.

La documentación requerida en cada caso habrá de ser presentada por todos los miembros que integren la unidad familiar alegada tanto si está constituida como si se va a constituir.

ARTICULO 23.º

1) Los Ayuntamientos recibirán las solicitudes formuladas dentro del plazo, ajustadas a modelo oficial y serán las Comisiones Locales quienes admitan a trámite aquellas que vengan acompañadas de la totalidad de la documentación precisa y en caso de que la solicitud resultara incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento se otorgará un plazo de 10 días para la subsanación de los errores u omisiones a que diera lugar.

Si transcurrido dicho plazo, la solicitud resultara incorrecta, o incompleta la documentación adjuntada, o bien si de la misma se deduce falsedad o que no se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 18.º, los Ayuntamientos, a propuesta de las Comisiones Locales, denegarán la admisión a trámite de dicha solicitud.

Contra este acuerdo se podrá formular recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

2) Las solicitudes que se presenten en los Ayuntamientos antes de la apertura del plazo para su admisión, o una vez concluido éste no serán admitidas a trámite por los Ayuntamientos.

ARTICULO 24.º

1.—Los Ayuntamientos interesados, una vez concluido el plazo de presentación de solicitudes, procederán a constituir la Comisión Local de Adjudicación de Viviendas Sociales de la que serán miembros los siguientes:

a) Presidente: El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, o concejal en quien delegue.

b) Vicepresidente: El Concejal Delegado que ostente las competencias en materia de vivienda, o si no lo hubiere el designado por el Alcalde.

c) Vocales:

- 1 representante de cada una de las Centrales Sindicales más representativas.
- 1 representante de cada partido, coalición o federación que cuente con representación en el Ayuntamiento.
- 2 representantes de las asociaciones de vecinos, elegidos por acuerdo entre la mismas.
- 2 concejales designados por el Pleno de la Corporación, de forma proporcional, en representación del mismo.
- Un número de solicitantes de vivienda igual al de vocales, elegidos por sorteo público entre todos los que hubieren presentado solicitud dentro del plazo, ello si fuere posible con arreglo al número de solicitantes.
- Un trabajador social.

d) Secretario sin voto: Lo será el de la Corporación, o funcionario en quien delegue.

2) La Comisión Local de Adjudicación de Viviendas será la encargada de puntuar las solicitudes referidas en el ayuntamiento dentro del plazo, mediante la aplicación del baremo establecido en el Anexo I de este Decreto, confeccionando las listas provisionales de adjudicatarios que junto con la documentación recibida, se remitirán a la Comisión Regional de Vivienda, en un plazo no superior a dos meses, contados desde el cierre del plazo de admisión de solicitudes. En ningún caso se puntuará por órganos distintos a la Comisión Local de Adjudicación de viviendas sociales.

3) El régimen jurídico y de funcionamiento de esta Comisión será el previsto por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para los órganos colegiados.

4) A los miembros de la Comisión Local les será de aplicación respecto de la baremación de las solicitudes en las que concurran, las causas de abstención y recusación contempladas en los artículos 28 y 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5) En aquellos casos en que se declaren por la Comisión Regional de Vivienda más de un ayuntamiento interesado, se crearán comisiones calificadoras intermunicipales.

6) Si transcurrido el plazo marcado por la Comisión Regional de Vivienda, el ayuntamiento no presentase la lista puntuada de solicitantes, la citada Comisión podrá optar entre, prorrogar el plazo fijado inicialmente de acuerdo con las nuevas previsiones o decidir quién habrá de puntuar las solicitudes.

LISTAS PROVISIONALES Y RECLAMACIONES

ARTICULO 25.º - La Comisión Regional de Vivienda elaborará y aprobará, a partir de las listas puntuadas remitidas por los ayuntamientos, o elaboradas, en su caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, la lista provisional de solicitudes ordenada conforme a los baremos aplicables, que será remitida, a su vez, al ayuntamiento para su exposición en los tabloneros de anuncios.

ARTICULO 26.º - La lista provisional de solicitantes quedará expuesta en los tabloneros de anuncios por un plazo de diez días, durante el cual podrán formular alegaciones en contra de la misma, tanto los solicitantes integrados en ella como todo aquél que se estime perjudicado por la misma, siempre que hubiese presentado solicitud en tiempo y forma y ésta hubiese sido admitida a trámite.

Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento ante el cual se hubiera formulado la solicitud, que las remitirá a la Comisión Regional de Vivienda para su resolución, una vez elaborado el informe por la Comisión Local, reflejado el acta correspondiente.

LISTA DEFINITIVA

ARTICULO 27.º

1) La Comisión Regional elaborará y aprobará la lista definitiva de adjudicatarios en orden descendente de puntuación.

2) Al propio tiempo, se seleccionará la lista de espera integrada por aquellas solicitudes que no hubieran resultado adjudicatarias. Esta lista se ordenará con referencia exclusiva a la mayor o menor puntuación del solicitante. También incluirá la lista de excluidos, con indicación de la causa.

3) Los supuestos de empate se resolverán a favor de las unidades familiares con mayor número de miembros; si persistiese el empate se resolverá a favor de la unidad familiar que tenga menores ingresos; si a pesar de lo anterior volviere a existir empate, se resolverá a favor del solicitante que acredite mayor tiempo solicitando Vivienda de Promoción Pública.

4) La lista de espera surtirá efectos en orden a la adjudicación de las viviendas en caso de renuncia o pérdida de condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados por un plazo de seis meses.

Los ayuntamientos interesados podrán solicitar motivadamente a la Comisión la prórroga de la vigencia de la lista de espera conforme al artículo 33 o a la apertura de un nuevo plazo de solicitudes.

ARTICULO 28.º - Tanto la lista definitiva de seleccionados, como la lista de espera y de excluidos, serán remitidas al ayuntamiento para su exposición en los tabloneros de anuncios por un plazo de 10 días.

Contra el acuerdo de aprobación de la lista definitiva se podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes en el plazo de un mes.

ARTICULO 29.º - Practicada la recepción provisional de la obra y siempre que las viviendas fueran susceptibles de ocupación, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes procederá a formalizar la adjudicación otorgando los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento.

La eficacia de los contratos quedará expresamente sometida a la condición suspensiva consistente en ocupar las viviendas adjudicadas en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, salvo las situaciones contempladas en el artículo 20 b).4 del presente Decreto, en cuyo caso el plazo será de tres meses.

Durante dicho plazo y en cualquier caso, hasta que no se produzca la ocupación de las viviendas, la Administración retendrá la posesión de las mismas y podrá hacer uso, además, de las medidas que se prevén en la legislación de Viviendas de Protección Oficial de la prerrogativa que el artículo 9 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Ley 2/1992.

ARTICULO 30.º - En caso de incumplimiento de la condición suspensiva a que se refiere el artículo anterior, por no ocuparse la vivienda, en el plazo máximo de un mes, a partir de la entrega de llaves, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes procederá a la adjudicación de las viviendas a la persona incluida en la lista de espera que cumpliera los requisitos precisos.

ARTICULO 31.º - Previamente a la entrega de las viviendas, y para la asignación efectiva de las mismas, y de acuerdo con las características de la promoción, se podrán distribuir los adjudicatarios en grupos homogéneos, atendiendo a los siguientes criterios:

- Preferencias manifestadas por los adjudicatarios para su ubicación en la promoción.
- Necesidades específicas de la unidad familiar, como pueden ser minusvalías, circunstancias personales que limiten la movilidad, carencia de recursos económicos u otras similares.
- Número de miembros de la unidad familiar en relación con el tamaño de la vivienda.

Una vez realizada la distribución por grupos homogéneos, cuando sea procedente, se realizará un sorteo entre los adjudicatarios al objeto de determinar la vivienda concreta que le será adjudicada, exceptuado aquellas situaciones singulares en que la ubicación de los adjudicatarios deba realizarse en función de sus circunstancias personales.

ADJUDICACION DE LA LISTA DE ESPERA

ARTICULO 32.º - Las Viviendas de Promoción Pública que habiendo sido adjudicadas mediante el procedimiento previsto en el Decreto quedaran vacantes, bien por incumplimiento de la condición suspensiva prevista en el artículo 29, bien a instancia del adjudicatario, se adjudicarán a aquellas que figuren en la lista de espera, en orden de mayor a menor puntuación.

Las listas de espera tendrán una validez de 6 meses. Pasado este plazo de caducidad no podrá adjudicarse vivienda alguna sino siguiendo nuevamente todo el procedimiento previsto en este Decreto, salvo lo previsto en el artículo siguiente.

SITUACIONES ESPECIALES DE ADJUDICACION DE VIVIENDA

ARTICULO 33.º - Con carácter general todas las vacantes de viviendas se adjudicarán mediante procedimiento ordinario de apertura de plazo. No obstante excepcionalmente y a petición motivada del ayuntamiento, aun después de haber transcurrido el plazo de vigencia máxima de la lista de espera, las viviendas vacantes de una promoción podrán adjudicarse entre los peticionarios que figuren en la citada lista, procediéndose a la actualización de los datos, siempre y cuando no hayan transcurrido más de 18 meses desde su aprobación definitiva.

ARTICULO 34.º - En situaciones de urgente y extrema necesidad el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá adjudicar directamente Viviendas de Promoción Pública.

ARTICULO 35.º - En las promociones de viviendas, a partir de 25 unidades, se reservarán 2 para ciudadanos a los que les sea de aplicación la Ley 3/1986, de 24 de mayo, y una por cada fracción de veinte más.

La reserva se mantendrá hasta tanto se produzca la aprobación de la lista definitiva por la Comisión Regional, de tal forma que si en ese momento no se hubiere hecho uso de la misma, el cupo acrecerá al resto del proceso de adjudicación.

Los ciudadanos a los que les sea de aplicación la Ley 3/1986 no podrán sufrir discriminación respecto a los puntos asignados por baremo, debiendo situarse los mismos en igualdad de condiciones que los residentes en la población donde estén ubicadas las viviendas.

Las solicitudes de ciudadanos a los que les sea de aplicación la Ley 3/1986 serán informadas previamente por el Consejo de Comunidades Extremeñas.

ARTICULO 36.º

a) En tanto no se abra ningún proceso de adjudicación de viviendas en los municipios, los ayuntamientos podrán promover la constitución

de Comisiones Locales Permanentes, formadas por los mismos representantes que se establecen en el artículo 23 de esta norma a excepción de los representantes de los solicitantes de viviendas, cuya finalidad será la de elevar informe a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes las necesidades de vivienda que se detecten en la localidad.

b) Corresponde a la Comisión Local Permanente la emisión de las propuestas de revisiones de las condiciones de los contratos previstas en el artículo 10.

ARTICULO 37.º - Serán causa de extinción de los contratos suscritos al amparo del presente Decreto las siguientes:

- a) La falta de pago de las rentas.
- b) La no ocupación de la vivienda como domicilio habitual y permanente.
- c) La conducta asocial del inquilino cuando perjudique gravemente la convivencia con los restantes vecinos de la promoción.
- d) La falta de cumplimiento con las obligaciones establecidas para la convivencia en las comunidades de vecinos, incluida la falta de pago de las cuotas comunitarias.
- e) La realización de obras en la vivienda sin la debida autorización de la Dirección General de Vivienda.
- f) La cesión o traspaso no autorizado de la vivienda.
- g) Adquirir el titular del arrendamiento o cualquiera de los miembros de la unidad familiar de convivencia, la condición de propietario de otra vivienda.
- h) Acreditar la unidad familiar ingresos superiores a los cinco millones de pesetas.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.—Los procesos de adjudicación de Viviendas de Promoción Pública iniciados antes de la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose por la normativa anterior.

No obstante, si algún proceso iniciado aún no hubiere comenzado la fase de baremación por la Comisión Local, el ayuntamiento interesado podrá solicitar de la Dirección General de Vivienda el cambio de la normativa aplicable. De ser aceptado se iniciará de nuevo el proceso con la recepción de nuevas solicitudes, quedando sobseído y archivado el anterior.

SEGUNDA.—Los contratos de arrendamiento de las Viviendas de

Promoción Pública suscritos antes de la entrada en vigor de esta norma serán actualizados a la fecha de su primer vencimiento o en el de cualquiera de sus prórrogas.

Reglamentariamente se podrán establecer criterios de graduación en la subida de las rentas, para los contratos que se actualicen al amparo de esta Disposición, de manera cada subida no suponga un incremento superior al 35% respecto de la renta que viniera pagando en el momento de aplicar la subida.

DISPOSICION DEROGATORIA.—Queda derogado el Decreto 122/1996, de 30 de julio, así como cuantas disposiciones de igual o menor rango se opongan al contenido del presente Decreto.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.—Se faculta al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo de esta norma.

SEGUNDA.—El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 19 de diciembre de 2000.

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

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes,
JAVIER COROMINAS RIVERA

A N E X O I

BAREMO DE PUNTUACION

I.—NECESIDAD DE VIVIENDA SEGUN REGIMEN DE OCUPACION

ARRENDAMIENTO

1.—Para obtener puntuación por el concepto de vivienda en arrendamiento, la renta mensual que se abone por el solicitante habrá de superar el 5% de los ingresos ponderados de la unidad familiar que resulten de la aplicación de la fórmula contemplada en el Decreto.

2.—La puntuación que corresponda estará en relación con el tanto por ciento que la renta represente sobre los ingresos ponderados de la unidad familiar, teniendo en cuenta si sus ingresos ponderados son mayores o menores de 1 millón de pesetas, de acuerdo con la siguiente tabla:

Esfuerzo de Arrendamiento	Superiores a 1 millón	Inferiores o igual a 1 millón
Igual o más 25%	25 puntos	30 puntos
Entre el 25% y 20%	20 puntos	25 puntos
Entre el 20% y 15%	15 puntos	20 puntos
Entre el 15% y 10%	10 puntos	15 puntos
Entre el 10% y 5%	5 puntos	10 puntos

3.—El cálculo de la renta se realizará hallando la media de las dos últimas anualidades.

4.—El plazo mínimo de alquiler será de un año anterior al momento de inicio de la construcción de las viviendas, demostrándose la residencia efectiva en la misma.

P R E C A R I O

1.—Se puntuará la situación de precario, cuando exista disfrute o simple tenencia de una vivienda sin título y sin pagar contraprestación.

2.—No se valorará como precario el existente entre familiares de hasta el tercer grado en línea recta y colateral.

3.—La puntuación por dicho concepto será de 10 puntos cuando los ingresos ponderados del precarista sean inferiores o igual a una vez el S.M.I y 5 puntos cuando sean superiores.

A C O G I D O

1.—Cuando la unidad familiar del solicitante viva acogida en la vivienda de sus padres o con otros familiares de hasta el segundo grado en línea recta y colateral, se considerará acogido a efectos de puntuación.

2.—Esta circunstancia tiene que estar presente desde el momento de constitución de la nueva unidad familiar o en otro caso un año antes del inicio de la construcción de las viviendas.

3.—La puntuación única por dicho concepto será la misma que la fijada para el precario.

D E S A H U C I O

Cuando la unidad familiar del solicitante esté sometida a procedimiento judicial de desahucio, se puntuará con 5 puntos si tan sólo se ha iniciado el procedimiento; con 10 puntos si hay resolución o sentencia y con 15 si se ha producido el lanzamiento.

Se considerará el desahucio a efectos de puntuación, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento.

II.—NECESIDAD DE VIVIENDA POR VIVIENDA INSUFICIENTE

1.—Será objeto de puntuación la circunstancia por ocupar una vivienda que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, incluso la infravivienda, cuando sea calificada como tal.

2.—A estos efectos se considerará infravivienda aquella que no reúna las siguientes condiciones:

* Carecer de: Saneamiento. Agua sanitaria. Luz.

3.—La falta de habitabilidad vendrá acreditada por un informe técnico que se elaborará según el modelo recogido en el Anexo II de este Decreto y puntuada de acuerdo con el mismo.

4.—El hacinamiento vendrá definido por la falta de superficie mínima para la unidad familiar y se determinará por los siguientes parámetros:

Núm. miembros U.F.	Núm. dependencias mínimas de la vivienda	M ²
1 ó 2	1 dormitorio Cocina, Aseo, Estar	35
3	2 dormitorios Cocina, Aseo, Estar	40
4	2 dormitorios, Cocina, Aseo, Estar	50
5	3 dormitorios, Cocina, Aseo, Estar	60
6 en adelante	3 dormitorios, Cocina, 2 Aseos, Estar	70

5.—La puntuación máxima será de 40 puntos, no siendo acumulables estos conceptos entre sí. Asimismo para obtener puntuación por cualquiera de los conceptos será necesario que la unidad familiar esté afectado por ellos con un año de antelación al inicio de la construcción de viviendas.

6.—La puntuación por necesidad de vivienda establecida en este apartado y en anterior, en los supuestos de las unifamiliares contempladas en el art. 8.b.4, será la que corresponda hallando la media de las puntuaciones de cada uno de los miembros que vayan a constituir la unidad familiar.

III.—CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y DE LA UNIDAD FAMILIAR

1.—Por cada miembro de la unidad familiar sin minusvalía se concederán 5 puntos.

2.—Por cada miembro de la unidad familiar con minusvalía, debidamente certificada por el organismo competente, 10 puntos.

IV.—CIRCUNSTANCIAS ECONOMICAS DE LA UNIDAD FAMILIAR

La puntuación vendrá determinada por los ingresos familiares netos ponderados, determinados según lo previsto en el Decreto, y de acuerdo con lo que se contempla en la siguiente tabla:

Entre 0 y 1 millón.....	30 puntos	V.—PRIMA A LA NECESIDAD DE VIVIENDA PREVIAMENTE ACREDITADA
Entre 1 y 1,25 millones.....	25 puntos	
Entre 1,26 y 1,50 millones.....	20 puntos	Aquellas unidades familiares que hubieren acreditado la necesidad
Entre 1,51 y 1,75 millones.....	15 puntos	de vivienda mediante solicitud en anteriores promociones o en en-
Entre 1,76 y 2 millones.....	10 puntos	cuesta oficial baremada por el ayuntamiento: 5 puntos.

ANEXO II

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA.

**CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN LAS VIVIENDAS.
DECRETO 195/1.999 DE 14 DE DICIEMBRE.**

<u>APELLIDOS Y NOMBRE:</u>				
<u>DIRECCIÓN:</u>		<u>Nº</u>	<u>Piso</u>	<u>Letra</u>
<u>LOCALIDAD:</u>		<u>PROVINCIA:</u>		

Don _____ como
Arquitecto/ Arquitecto Técnico (táchese lo que no proceda) INFORMA que son correctos
los datos que obran a continuación, y para que surta los efectos oportunos, firma la
presente;

En _____ a _____ de _____ de _____

Fdo: D _____

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABILITABILIDAD^{1.-}

DATOS INICIALES:

CASCO CONSOLIDADO
 PERIFERIA
 OTRO

SUPERFICIE ÚTIL²M2

Nº DE PLANTAS ÚTILES.....

MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR³

¿PRESENTA RUINA INMINENTE LA VIVIENDA? **SI** **NO**

NECESIDADES MÍNIMAS^{4.-}

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
SANEAMIENTO	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10
AGUA SANITARIA	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10
ELECTRICIDAD	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	10

ESTADO DE LA VIVIENDA.-

ESTRUCTURA Y CUBIERTAS

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
¿PRESENTA HUNDIMIENTO LA CUBIERTA?	<input type="checkbox"/>	2,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN GOTERAS EN LA CUBIERTA?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN GRIETAS ESTRUCTURALES POR ASENTAMIENTO DEL TERRENO EN LOS PARAMENTOS VERTICALES?	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	0

REVESTIMIENTOS Y CARPINTERÍA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
En el caso de que la vivienda posea alicatado, ¿ESTÁ ALICATADO EL CUARTO DE BAÑO? ⁵	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿ESTÁ ALICATADA LA COCINA? ⁵	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿EXISTEN HUMEDADES EN LOS PARAMENTOS VERTICALES?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿EXISTEN ABOMBAMIENTOS Y GRIETAS EN LOS SUELOS?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿CIERRA LA CARPINTERÍA EXTERIOR?	<input type="checkbox"/>	0,5	<input type="checkbox"/>	0
¿ESTÁ HINCHADA LA CARPINTERÍA INTERIOR?	<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0
¿LA PINTURA ESTÁ DESCONCHADA?	<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0

COMPOSICION DE LA VIVIENDA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACION
ESTAR-COMEDOR-COCINA ⁶ (Sólo en el caso de ser una vivienda que las englobe en una pieza única).	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1,5
ESTAR	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
COMEDOR	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
COCINA ⁷	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1
ASEO	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
BAÑO COMPLETO ⁸	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1

CONDICIONES DE VENTILACIÓN DE LAS**DEPENDENCIAS.-**

DORMITORIOS. ¿EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS EN LOS DORMITORIOS OCUPADOS O HABITADOS?.

SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	2

COCINA. EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS.

<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	2
--------------------------	---	--------------------------	---

ESTAR. EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS.

<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	1
--------------------------	---	--------------------------	---

CUARTO DE BAÑO. EXISTE VENTILACIÓN FORZADA

<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,50
--------------------------	---	--------------------------	------

CONDICIONES DE INDEPENDENCIA, INTIMIDAD**O RELACIÓN.-**

¿HAY ALGÚN DORMITORIO AL QUE NO SE PUEDA ACCEDER DESDE LAS ZONAS COMUNES DE LA VIVIENDA?

SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
<input type="checkbox"/>	0,50	<input type="checkbox"/>	0

AL BAÑO SE ACCEDE DESDE LA COCINA, A TRAVÉS DE LAS ESTANCIAS O DORMITORIOS..

<input type="checkbox"/>	0,25	<input type="checkbox"/>	0
--------------------------	------	--------------------------	---

OTROS DATOS DE LA VIVIENDA.-**ALTURA LIBRE.**

¿COCINA ALTURA MAYOR ó IGUAL A 2,20 MTS.?

SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25

¿CUARTO DE BAÑO ALTURA MAYOR ó IGUAL A 2,20 MTS.?

<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,25
--------------------------	---	--------------------------	------

¿RESTO DE LA VIVIENDA CON ALTURA MAYOR O IGUAL A 2,50 MTS.?

<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0,50
--------------------------	---	--------------------------	------

TOTAL PUNTUACIÓN

ANEXO. ACLARACIONES AL CUESTIONARIO

¹ Según Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, D.O.E. n.º 150, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

² Se entiende por superficie útil de una vivienda aquella construcción destinada a ser residencia de personas físicas que cumpla las condiciones de habitabilidad y por tanto la superficie útil a medir será la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontada la superficie ocupada por la tabiquería u otros elementos divisorios o canalizaciones de sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metro. Así como se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de usos privativo.

³ Se consideran los integrantes de la unidad familiar que convivan

en la misma vivienda y que se reflejan en el Certificado de Empadronamiento emitido por el ayuntamiento.

⁴ En el caso de que la vivienda careciere del saneamiento, agua sanitaria y luz eléctrica tendrá la consideración de infravivienda y su puntuación será de 40 puntos.

⁵ Se entiende por alicatado cuando se proteja con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,20 m. Los paramentos de baños y cocina revistiéndose hasta el techo donde se sitúe la ducha o baño y las zonas de cocción y fregadero.

⁶ Toda vivienda constará como mínimo de tres piezas, salvo en las definidas como estudio y se compongan de Estar-Comedor-Cocina, Dormitorio o Baño Completo, la superficie útil mínima será de 35,00 m² a excepción de las definidas como estudio, en las que la función de dormir se realice en un mismo espacio junto con estar y cocina y cuya superficie útil mínima será de 25,00 m², en este

caso el n.º de piezas podrá reducirse a dos, Pieza Principal y Baño Completo.

⁷ Cocina: Se considerará como cocina sólo y exclusivamente a la dependencia destinada a la preparación, almacenaje y conservación de alimentos, y que cumpla a la vez todos los siguientes requisitos; Su forma será tal que permita la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina que constará como mínimo de los siguientes elementos: Mesa o placa de dos fuegos, fregadero de un seno, mesa de trabajo con una longitud mínima de 0,45 m, espacio para frigorífico o almacenaje de alimentos, espacio para la lavadora (podrá situarse en baño o tendadero), espacio para recipiente de recogida de basuras.

⁸ Baño Completo: Se considerará como baño completo sólo y exclusivamente a la dependencia de la vivienda donde las personas desarrollan las tareas necesarias de higiene personal en condiciones de intimidad y salubridad, debiendo contener a la vez todos los requisitos siguientes: Aparatos sanitarios consistentes en bañera o ducha, lavabo e inodoro.

CONSEJERIA DE CULTURA

DECRETO 255/2000, de 19 de diciembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento el inmueble n.º 13 de la Avda. de España de la ciudad de Cáceres.

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de Extremadura, y de acuerdo con la Sentencia n.º 17, de 31 de enero de 1991, emitida por el Pleno del Tribunal Constitucional, corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la competencia para emitir la declaración formal de Bien de Interés Cultural.

En su virtud, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1 apartado 13, del Estatuto de Autonomía de Extremadura; artículo 91 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; a propuesta del Consejero de Cultura y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2000,

D I S P O N G O

ARTICULO 1.º - Se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento el inmueble n.º 13 de la Avda. de España, de la ciudad de Cáceres, que se describe como:

Cáceres no está alejada de ciertos postulados nostálgicos, típicamente

eclécticos, que introducen todo un programa de remembranzas, adaptado a las necesidades sociales de la burguesía, el interior de la ciudad, remodelado, ha de tener una proyección fuera del casco barajándose los binomios nostalgia-futuro y patrimonio-capital económico, que requieren unos espacios concretos de acuerdo con las concepciones modernas, donde organizar comportamientos urbanizadores.

Dentro de este interesante panorama, se levantaron edificios que caracterizaron las vías más importantes, creándose nuevos ejes que definieron la infraestructura viaria futura. Desde este punto de vista, la vivienda unifamiliar, propuesta por los arquitectos del norte peninsular, será la que mayor difusión tenga en las ciudades españolas.

Cáceres en 1874, según Francisco Coello, se extendía al suroeste por el Arco de San Antón, que limitaba con el camino de Malpartida, hoy Paseo de Cánovas. Por lo tanto, el ensanche se dio hacia la parte más llana, coincidiendo con el camino hacia el ferrocarril. Las referencias que marcaron el diseño estuvieron dadas por el Hospital y el Asilo, constituyendo una de las mejoras urbanas más significativas, a partir de aquí se levantarán entre 1927 y 1929 la casa n.º 13 de la Avda. de España en 1927 también, el n.º 5, el Cine Norba fue inaugurado en febrero de 1934 (siendo la otra guía urbanística junto al Chalet, en cuestión, para trazar lo que será la Avda. de la Montaña), entre 1937 y 1939, en dos fases, se construirá el edificio racionalista de la Casa de «Los Picos».

La casa n.º 13 de la Avda. de España, que fue propiedad de don Evaristo Málaga, se construyó entre 1932 y 1934 por el arquitecto D. Miguel López Munera.

López Murena, natural de San Pedro (Albacete), nace en 1887 y muere en Trujillo en 1949. Fue arquitecto municipal de la villa Trujillana y en 1904 ingresó en el Catastro de la ciudad cacereña, proyectando y construyendo varios edificios en la capital. Un ejemplo es la casa de la calle Parras, n.º 27, donde la distribución y los materiales empleados están dentro de las concepciones todavía modernistas.

El chalet de la Avda. de España es un inmueble ajardinado que presenta la fachada a dos calles. Fue concebida por D. Evaristo Málaga, basándose en los edificios contemporáneos que se realizaron en la provincia de Guipúzcoa. La planificó López Munera aportando su creatividad y fue ayudado por Juan Blanco, maestro de obra.

El análisis de la casa se puede desdoblarse en dos capítulos. Uno que atiende a las características arquitectónicas y otro a la función urbanística para la que fue concebida.

El edificio consta en su alzado de tres plantas. La fachada principal está orientada al Paseo de Cánovas y consta de un porche que hace de podio sobre el que se asientan dos miradores cua-