

DECRETO 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el mes de diciembre del año 2000 se aprobó el último Decreto 254/2000, de 19 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública cuya vigencia se ha extendido a lo largo de más de cinco años. Durante este periodo de tiempo se han introducido en la política de vivienda que sigue la Junta de Extremadura numerosos cambios que también han alcanzado a la vivienda de promoción pública, considerada como el nivel inferior de entre las distintas modalidades de acceso a la vivienda de que se ha dotado la Comunidad Autónoma para facilitar el derecho a la vivienda que la Constitución reconoce a todos los ciudadanos.

En consecuencia se hace necesario introducir modificaciones en los sistemas de acceso a la vivienda de promoción pública, superando en algunos casos los sistemas tradicionales de selección a través de criterios de valoración que se mantienen para las promociones de vivienda que se realizan en las ciudades más pequeñas de nuestra Comunidad Autónoma, para combinarlos con otros más aleatorios a utilizar en las grandes ciudades, donde el número de solicitantes supera ampliamente la oferta de este tipo de viviendas, en los que una vez acreditado el derecho a estas viviendas, sea la realización de un sorteo público el que decide el acceso a la misma, manteniendo siempre una reserva de cupo para las unidades familiares en situación de mayor necesidad la cual será determinada por el sistema de valoración tradicional.

Igualmente se impone la reducción de los trámites procedimentales a seguir en los procesos de adjudicación, evitando así dilaciones innecesarias que tan sólo producen insatisfacción entre los solicitantes de vivienda y en algunos casos perjuicios para las propias viviendas que deben permanecer cerradas, una vez terminadas, largos periodos de tiempo. A tal fin resulta eficaz el sistema de adjudicación mediante sorteo donde se reducen especialmente los plazos de adjudicación.

Por otra parte, los criterios de valoración de las solicitudes de viviendas y por tanto de evaluación de las necesidades de los solicitantes han sido sometidos a un proceso de modificación y corrección de aquellas cuestiones que estaban provocando distorsiones en los resultados finales obtenidos en el proceso. De tal forma que se han introducido criterios de modulación sobre la

base del tamaño de unidad familiar y esfuerzo económico para el acceso a la vivienda habitual, en relación con la renta que obtiene la familia.

En su virtud, a iniciativa del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura en su sesión celebrada el día 27 de junio de 2006,

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y Ámbito de Aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto establecer el régimen y las normas reguladoras del procedimiento de adjudicación de las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura y de aquellas otras cuyos derechos de propiedad le correspondan por cualquier título.

2. Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación del presente Decreto:

a) Las viviendas promovidas por la Junta de Extremadura o de la titularidad de ésta, que dadas sus excepcionales características deba encomendarse la gestión de su arrendamiento a la Sociedad Pública del Alquiler en virtud de los Convenios suscritos o que puedan suscribirse.

b) Las viviendas que, siendo propiedad de la Junta de Extremadura, no sean administradas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, salvo que el órgano al que se encuentren adscritas las ceda a la Agencia para su administración.

Artículo 2. Régimen de adjudicación.

1. Corresponde a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, en función de la programación y análisis de necesidades que en cada momento se realice, la determinación del régimen de adjudicación de las viviendas.

2. Las viviendas podrán adjudicarse en Régimen de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, y deberán en todo caso ser destinadas por el adjudicatario a domicilio habitual y permanente no pudiendo, en ningún caso, ser objeto de subarrendo o cesión, salvo que esta última se autorizada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en los supuestos previstos en la Ley.

3. 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 normas que regulen su enajenación.

4. Las viviendas que se adjudiquen en régimen de arrendamiento con opción de compra se entregarán a sus adjudicatarios mediante el otorgamiento del contrato de arrendamiento correspondiente, en el que además se reconocerá al adjudicatario el derecho a comprar la vivienda transcurridos cinco años desde la fecha su otorgamiento, en los términos que se fijen en el contrato de adjudicación.

El precio de venta de las viviendas se acomodará a lo dispuesto en la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas Patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ejercitada la opción de compra y abonado el precio de la vivienda se procederá al otorgamiento de la escritura pública de venta.

5. Las viviendas que hayan sido adjudicadas en régimen de arrendamiento con opción de compra en ningún caso podrán ser transmitidas antes de que transcurra un periodo de diez años contados a partir del momento de la firma de la escritura pública de venta sin la preceptiva autorización de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Las viviendas calificadas como promoción pública en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978 no podrán ser objeto de descalificación y el precio máximo de venta y renta será el que a tal fin venga establecido por las disposiciones legales vigentes para segundas y ulteriores transmisiones.

Artículo 3. Procesos de selección.

1. La selección de los adjudicatarios de las viviendas de nueva construcción a que se refiere el presente Decreto, se llevará a cabo, preferentemente, durante el período de construcción de las mismas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán adjudicarse viviendas ya construidas en los siguientes supuestos:

a) Cuando tras el proceso de selección previo quedaran vacantes por falta de solicitantes o porque éstos no reunieran las condiciones necesarias para ser adjudicatarios.

b) Cuando se trate de segundas o posteriores ocupaciones.

3. La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio será la competente, a través de la Dirección de Vivienda,

para iniciar los procesos de adjudicación de viviendas de promoción pública.

Artículo 4. Resolución de los procesos de Adjudicación de vivienda.

1. La resolución de los procesos de adjudicación corresponderá al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en los casos de adjudicación en régimen de arrendamiento con opción de compra y en los supuestos de adjudicaciones directas de viviendas en régimen de alquiler y a la Dirección de la Vivienda en los supuestos de adjudicación en régimen de arrendamiento.

2. Se constituye la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda como órgano encargado de la valoración de las solicitudes de vivienda que se presenten en los procesos de adjudicación.

Así mismo son funciones de la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda las siguientes:

a) Emisión de todo tipo de informes en los que se pondrán de manifiesto cuantas circunstancias indiquen el riesgo o la situación de exclusión social en los casos de solicitudes de adjudicación directa de vivienda, y para el establecimiento de los cupos de reserva que realice el Presidente de la Agencia en los procesos de adjudicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del presente Decreto.

b) Emitir informes sobre posibles actuaciones a realizar en los grupos de vivienda de promoción pública en materia de rehabilitación, mantenimiento e intervención social.

La Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda estará integrada por su Presidente, así como por todos los Trabajadores Sociales adscritos a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y de la que también formará parte un Asesor del Presidente de la Agencia y el Jefe del Servicio de Vivienda de Promoción Pública de la Dirección de Vivienda.

Actuará como Secretario de la Comisión el titular de la Jefatura de Sección de Trabajo Social.

El Presidente de la Agencia designará al presidente de la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda, de entre personas con reconocido prestigio en el ámbito de la intervención social.

Artículo 5. Sistemas de adjudicación de viviendas.

Los sistemas de adjudicación de las viviendas de nueva construcción promovidas por la Junta de Extremadura lo serán, en los términos establecidos en el presente Decreto, en atención al tipo

de Zona en que se ubiquen y sin perjuicio de los cupos que se establecen en el artículo 6, los siguientes:

A) Adjudicación mediante sorteo.

En las viviendas que se promuevan en las Zonas catalogadas como A y B según el Anexo I, el sistema ordinario de adjudicación será el sorteo.

B) Adjudicación mediante concurso por valoración.

En las viviendas que se promuevan en las Zonas catalogadas como C el sistema ordinario de adjudicación lo será el de concurso por valoración.

No obstante si el número de solicitudes presentadas y admitidas a trámite no superara al de viviendas a adjudicar el sistema para su adjudicación será el de sorteo.

C) Adjudicación directa.

En situaciones probadas de urgente y extrema necesidad, el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá acordar que se proceda a la adjudicación directa de viviendas en régimen de alquiler.

Artículo 6. Cupos de Reserva de Vivienda.

Los cupos de reserva a establecer en las promociones serán los siguientes:

A) Para las ubicadas en las zonas A y B se podrá reservar hasta un 20 por ciento de las viviendas para su adjudicación directa a los efectos de atender las necesidades de las unidades familiares compuestas por cuatro o más miembros en los términos previstos en el artículo 9 del presente Decreto y cuyos ingresos ponderados no superen los 6.000 euros, calculados con arreglo a lo previsto en el artículo 8 de este Decreto.

B) En las promociones de viviendas, a partir de 25 unidades, se establecerá otra reserva de 2 viviendas para ciudadanos a los que les sea de aplicación la Ley 3/1986, de 24 de mayo, de la Extremeñidad y una por cada fracción más. Las solicitudes de los ciudadanos a los que les sea de aplicación la citada Ley 3/1986 serán informadas previamente por el Consejo de Comunidades Extremeñas.

C) Mediante Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se podrán establecer los siguientes cupos:

1) En las promociones en que no existan viviendas de cuatro o cinco dormitorios, se podrá reservar un cupo destinado a

unidades familiares de cuatro o más hijos, cuya composición de la unidad familiar mínima la constituyan seis miembros, para la posible adjudicación de dos viviendas que constituyan unidad horizontal o vertical.

2) Para atender situaciones derivadas de ejecuciones de sentencias, necesidades planteadas por el Instituto de la Mujer de Extremadura, necesidades específicas de personas con discapacidad, situaciones de emergencia, y otras de especial gravedad debidamente motivadas y documentadas o cualquier otro programa dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura de oficio o a instancias de la Consejería de Bienestar Social.

3) En situaciones de reconocida excepcionalidad, mediante Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se podrá extender el cupo de reserva hasta el total de viviendas de la promoción.

D) En las nuevas promociones de viviendas de promoción pública, o en aquellas promociones ya construidas en las que se hubiere previsto un número de ellas destinadas a personas con movilidad reducida permanente, se establecerán los cupos específicos a que se refiere el artículo 38 del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, para aquellas unidades familiares que, cumpliendo las condiciones fijadas en el presente Decreto, cuenten entre sus miembros con alguna persona con movilidad reducida permanente debidamente acreditada por la autoridad sanitaria competente, y cuya condición requiera vivienda especial.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE ACCESO QUE HAN DE CUMPLIR LOS SOLICITANTES DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 7. Condiciones para solicitar vivienda.

1. Podrán ser adjudicatarios de viviendas de promoción pública, las personas físicas o unidades familiares en quienes concurran los siguientes requisitos:

A) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

B) Que los ingresos familiares ponderados en cómputo anual no excedan en dos veces el IPREM. Cuando el solicitante fuese menor de edad emancipado o mayor de edad que viva en compañía de padres tutores o guardadores deberá manifestar su intención de constituirse en unidad familiar monoparental y acreditar capacidad económica suficiente e independiente para afrontar los gastos

derivados de esa situación, sin que en ningún caso dicha capacidad pueda ser inferior al 80% de una vez el valor del IPREM en cómputo anual.

C) Acreditar la necesidad de vivienda en los términos previstos en el artículo 10 del presente Decreto.

D) Acreditar un período mínimo de residencia continua de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud, en el propio municipio de construcción de las viviendas o de diez años discontinuos, siempre y cuando el año anterior a la fecha de solicitud se esté residiendo en el municipio.

Este requisito no será exigido a los solicitantes que tengan la condición de emigrantes, considerándose como tales los que siendo originarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, acrediten un período de residencia fuera de la misma de al menos tres años y hubiesen regresado a la Comunidad Autónoma, o en caso de no haber regresado aporten un compromiso para regresar en el plazo de tres meses a contar desde la adjudicación de la vivienda.

E) No haber resultado adjudicatario de vivienda de promoción pública ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante.

2. En ningún caso tendrán derecho a una vivienda de promoción pública, y serán excluidos del proceso de selección, quienes al tiempo de presentar la solicitud estuviesen ocupando ilegalmente una vivienda de promoción pública o hubieran ocupado ilegalmente una vivienda propiedad de la Junta de Extremadura en el periodo de los tres años anteriores al momento de la apertura del proceso de selección.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior podrán optar a una vivienda quienes habiendo sido ocupantes ilegales hubieren devuelto la posesión de la vivienda a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en el momento de abandonarla y siempre antes de la ejecución del lanzamiento.

3. También quedarán excluidos quienes hubieren sido condenados, y tengan pendiente el cumplimiento de la pena por delitos contra la salud pública y alteración del orden público o mantuvieren de manera habitual conductas asociales.

4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente artículo producirá la inadmisión de la solicitud.

Artículo 8. Ingresos familiares ponderados.

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

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

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

IF: Cuantía de los ingresos netos familiares fijados en función de la cuantía en euros.

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

	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Familia de 1 miembro	0.95	I	I
Familia de 2 miembros	0.80	0.90	0.95
Familia de 3 miembros	0.70	0.80	0.90
Familia de 4 miembros	0.60	0.70	0.80
Familia de 5 miembros	0.50	0.60	0.70
Resto de familias	0.50	0.60	0.60

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: I

Familias cuyos ingresos provengan de dos perceptores: I.05

Familias cuyos ingresos provengan de tres o más perceptores: I.10

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

Promociones ubicadas en Zona A: Coeficiente 0.85

Promociones ubicadas en Zona B: Coeficiente 0.95

Promociones ubicadas en Zona C: Coeficiente I

2. La cuantía de los ingresos ponderados deberá acreditarse mediante fotocopia completa compulsada, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del período impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

En el caso de que el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar certificación negativa u otro documento acreditativo del nivel de ingresos expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el período correspondiente y, en su caso, certificado de la empresa o

empresas, o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión si es pensionista, o cualquier otro documento acreditativo del nivel de ingresos. Además, dependiendo de cada situación, y a efectos de comprobación administrativa, se deberá presentar:

- a) Si se tratara de trabajadores por cuenta ajena, los certificados de haberes correspondientes al período de referencia o documento equivalente.
- b) Los trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual a la Seguridad Social y copia de las declaraciones presentadas ante la Hacienda Pública de los ingresos percibidos durante el período de referencia.
- c) En caso de desempleados, pensionistas, jubilados sin pensión o incapacitados laborales, certificado expedido por el Organismo competente sobre la prestación o subsidio por desempleo, en el primer caso, o sobre las correspondientes prestaciones en los demás casos.
- d) En caso de separación o divorcio, sentencia judicial o acuerdo sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.

Artículo 9. Unidad familiar.

1. A efectos del presente Decreto, se considera como unidad familiar:

- a) La integrada por los cónyuges y, si los hubiere, los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad en el solo caso de que convivan estos últimos en la casa familiar.
- b) En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, la formada por el ex cónyuge y los hijos menores de edad que queden a su cargo, así como los hijos mayores de edad con la misma salvedad que en el número anterior.
- c) El padre o madre soltero o viudo y los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad con idéntica salvedad que en los casos de los números anteriores.
- d) Las uniones de hecho, con una convivencia estable de al menos dos años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud de vivienda, debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia familiar en común, en cuyo caso no se exigirá este período mínimo.

La convivencia de hecho podrá acreditarse mediante su inscripción en los Registros Municipales o Autonómico existentes o por cualquier otro medio de prueba que el Ayuntamiento estime suficiente pudiendo incluso apreciarlo de oficio.

2. Se considerarán asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:

- a) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años, y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad. No se exigirá el plazo de antigüedad en el caso de que sean minusválidos o estén incapacitados.
- b) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
- c) Aquellas personas que presten ayuda a personas con discapacidad y se acredite dicha circunstancia por el Organismo Público correspondiente, tendrá la consideración de un miembro más a efectos de composición familiar.

A todos los efectos de aplicación de baremo únicamente se considerará unidad familiar aquella que cuente con independencia y capacidad económica.

Artículo 10. Necesidad de vivienda.

1. A los efectos previstos en el presente Decreto, se considerará que la persona o unidad familiar solicitante tiene necesidad de vivienda, cuando acredite de forma fehaciente que carece de vivienda en propiedad o usufructo.

2. 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 40% 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, o su uso exclusivo sea el de industria o actividad comercial de tal manera que sea incompatible con el de la vivienda.

3. Las viviendas ofrecidas en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior podrán ser adquiridas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para su incorporación al programa de Viviendas de Promoción Pública.

CAPÍTULO TERCERO PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 11. Solicitudes.

1. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección de Vivienda, y se presentarán en el Registro del Ayuntamiento correspondiente o

por cualquier otro medio de los previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial aprobado por la Dirección de Vivienda que aparece en los Anexos del presente Decreto y que se facilitará en los Ayuntamientos correspondientes.

3. A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Documento Nacional de Identidad, Pasaporte o Permiso de Residencia o Trabajo, en su caso, del solicitante y personas mayores de dieciocho años que convivan con él.

b) Libro de Familia.

c) Certificado de Empadronamiento, en el que se haga constar los tiempos de residencia efectivos en el municipio de todos los miembros de la unidad familiar.

d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros del núcleo familiar, en la forma prevista en el artículo 8.2 del presente Decreto.

e) Certificado expedido por el Instituto Español de Emigración, representación diplomática o consular, cuando se trate de emigrantes que deseen retornar al municipio de origen.

f) Declaración responsable de no haber resultado ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, adjudicatario de vivienda de promoción pública.

g) Declaración responsable de bienes de los que la unidad familiar sea propietaria, o por cualquier otro título, use o disfrute.

h) Resguardos originales de solicitudes de viviendas anteriores, debidamente sellados y registrados, a fin de acreditar la antigüedad como solicitante.

i) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de los bienes inmuebles registrados a nombre del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar.

Toda la documentación que se presente deberá estar debidamente compulsada.

Artículo 12. Presentación y admisión de solicitudes.

1. Corresponde a la Dirección de Vivienda acordar la apertura del plazo para la presentación de solicitudes de adjudicación de viviendas. El acuerdo señalará el plazo para la presentación de solicitudes, que en ningún caso será superior a un mes, así como

la promoción de que se trate, régimen de adjudicación y demás condiciones y características que concurren en el proceso.

2. Del Acuerdo señalado en el apartado anterior se dará traslado al Ayuntamiento en el que se efectúe la promoción para que proceda a su exposición en los tabloneros de anuncios y adopte cuantas medidas de publicidad considere oportunas.

3. El Ayuntamiento emitirá un certificado sobre el cumplimiento de la exposición pública del citado acuerdo de la Dirección de Vivienda.

4. Corresponde al Ayuntamiento interesado la recepción de las solicitudes, así como la admisión a trámite de las formuladas dentro del plazo, ajustadas al modelo oficial y acompañadas de la totalidad de la documentación exigida al solicitante.

Caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, el Ayuntamiento concederá un plazo de diez días para la subsanación de los errores u omisiones a que hubiere lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidas o completadas se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; si de la documentación presentada con la solicitud o de los datos en ella contenidos se dedujese falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 7, se dictará la oportuna resolución teniéndole por excluido del procedimiento, previa audiencia del interesado.

5. Cuando se trate de adjudicación mediante sorteo una vez cerrado el período de recepción de solicitudes, el Ayuntamiento interesado procederá, en el plazo máximo de dos meses, a elaborar y remitir a la Dirección de Vivienda la correspondiente relación nominal de solicitantes admitidos. La relación incorporará asimismo los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

6. Cuando se adjudique mediante el proceso de valoración, el Ayuntamiento habrá de elaborar, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de finalización del plazo para la recepción de solicitudes, a través de su Comisión Local una propuesta de lista provisional en la que figure la puntuación reconocida a cada solicitante por aplicación de los criterios de valoración incorporados en el Anexo II de este Decreto. La relación incorporará asimismo los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

7. En ambos los Ayuntamientos notificarán a los solicitantes excluidos la causa de exclusión y la posibilidad de interponer

recurso de alzada en el plazo de un mes ante el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Artículo 13. Modificación de los plazos.

La Dirección de Vivienda, en situaciones de reconocida urgencia podrá modificar los plazos fijados en el artículo anterior, atendiendo tanto al número de viviendas que conforman el proceso de adjudicación, como a su ubicación en barrios que sean objeto de intervención social en materia de vivienda.

Si Transcurridos los plazos marcados el Ayuntamiento no remitiera la lista de solicitudes admitidas y excluidas, así como toda la documentación aportada por los solicitantes, la Dirección de Vivienda podrá optar entre autorizar una prórroga del plazo inicialmente previsto o decidir quién habrá de elaborar la lista de admitidos y excluidos.

La prórroga no se podrá autorizar por periodo superior a un mes y requerirá la previa solicitud del Ayuntamiento que deberá presentarla antes del vencimiento del plazo inicial.

Sección 1.ª. Adjudicación por sorteo.

Artículo 14. Adjudicación por sorteo.

1. La Dirección de Vivienda, tras la resolución de los recursos presentados, procederá a publicar las listas definitivas de solicitantes admitidos, entre los cuales procederá a adjudicar las viviendas que componen la promoción.

2. La celebración del sorteo será pública o ante Notario y se anunciará con una antelación de al menos tres días en la forma prevista en el artículo 12 del presente Decreto.

3. Para la celebración del sorteo se distribuirán los solicitantes seleccionados en grupos homogéneos, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Necesidades específicas de la unidad familiar, como pueden ser discapacidades, circunstancias personales que limiten la movilidad, carencia de recursos económicos u otras similares.

b) Número de miembros de la unidad familiar en relación con el tamaño de la vivienda.

4. Del sorteo quedarán excluidas las viviendas incluidas en los cupos de reserva que se hayan establecido.

5. La Dirección de Vivienda, al propio tiempo que elabora la lista definitiva de adjudicatarios, confeccionará una lista de reserva integrada por aquellos solicitantes que hubieran resultado

seleccionados por número de orden como cupo de reserva en el sorteo, a efectos de que pueda ser tenida en cuenta en los supuestos de renuncia o no formalización de los contratos sobre las viviendas adjudicadas. La citada lista de reserva mantendrá su eficacia en tanto en cuanto no se produzca un nuevo sorteo en el mismo municipio.

Sección 2.ª. Adjudicación por valoración

Artículo 15. Adjudicación por valoración.

1. Para la valoración de las solicitudes los Ayuntamientos interesados, constituirán 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:

— Un representante de cada una de las Centrales Sindicales más representativas.

— Un representante de cada partido, coalición o federación que cuente con representación en el Ayuntamiento.

— Dos representantes de las asociaciones de vecinos, elegidos por acuerdo entre las mismas.

— Dos concejales designados por el Pleno de la Corporación, de forma proporcional, en representación del mismo.

— Un trabajador social.

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

2. A los efectos de la mayor transparencia del procedimiento de adjudicación por valoración se invitará a las sesiones de la Comisión Local de Adjudicación de Viviendas Sociales, con voz pero sin voto, a tres solicitantes de vivienda, y uno más cada cien solicitantes o fracción, elegidos por sorteo público entre todos los que hubieren presentado solicitud dentro del plazo, ello si fuere posible con arreglo al número de solicitantes.

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 valoración 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.

Artículo 16. Aprobación de la lista provisional.

La Comisión Regional de Vivienda elaborará y aprobará, a partir de las listas puntuadas remitidas por los Ayuntamientos, la lista provisional de solicitudes ordenada conforme a los criterios de valoración aplicables, que será remitida, a su vez, al Ayuntamiento.

Artículo 17. Plazo de presentación de reclamaciones.

La lista provisional de solicitantes quedará expuesta en los tablones 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 dirigirán al Ayuntamiento al que se hubiera dirigido la solicitud, a través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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.

Artículo 18. Aprobación de la Lista Definitiva.

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.

Artículo 19. Publicación de la Lista Definitiva.

Tanto la lista definitiva de seleccionados, como la lista de espera y de excluidos, serán remitidas al Ayuntamiento para su exposición en los tablones 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 Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en el plazo de un mes.

Artículo 20. Lista de reserva.

1. Las Viviendas de Promoción Pública que habiendo sido adjudicadas mediante el procedimiento de valoración quedaran vacantes, se adjudicarán a aquellas personas que figuren en la lista de espera, en orden de mayor a menor puntuación.

2. La lista de reserva tendrá un período de vigencia de seis meses a partir de la aprobación definitiva de la misma y surtirá efectos en orden a la adjudicación de las viviendas en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados.

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, a la vista de los cuales se elaborará la lista de espera corregida.

3. Aquellas viviendas que quedaren vacantes tras el proceso de selección, así como aquellas otras de las que componen el patrimonio público ya edificado que se desalojen por renuncia o resoluciones administrativas de desahucio, podrán ser adjudicadas, una vez agotada la vigencia de la lista de espera, por la Dirección de Vivienda utilizando cualquiera de los procedimientos previstos en esta norma, en función del número de viviendas disponibles y de las necesidades contrastadas en la localidad en la que se encuentren las vacantes.

Artículo 21. Distribución de las viviendas adjudicadas.

Previamente a la formalización de los contratos y entrega de las viviendas, para la asignación efectiva de las mismas, conforme a 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 discapacidades, 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, exceptuando aquellas situaciones singulares en que la ubicación de los adjudicatarios deba realizarse en función de sus circunstancias personales.

Sección 3.^a. Adjudicación directa.

Artículo 22. Adjudicación directa.

A) En situaciones probadas de urgente y extrema necesidad el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio podrá adjudicar directamente viviendas de Promoción Pública.

B) Corresponde a la Comisión Técnica de Intervención Social en Vivienda informar las solicitudes de Adjudicación Directa que se formulen, elevando la propuesta correspondiente al Presidente de la Agencia.

CAPÍTULO CUARTO EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN

Artículo 23. Formalización de los contratos.

1. Una vez finalizada la construcción, se deberán formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento con quienes hayan resultado adjudicatarios de las viviendas.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o valoración.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llave. Durante dicho plazo la Administración retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá

hacer uso de las medidas que se prevén en la legislación de viviendas de protección oficial.

4. Corresponde al Director de la Vivienda o persona en quien delegue la formalización del documento privado que refleje el contrato de alquiler o venta.

5. Corresponde al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio o persona en quien delegue la formalización de la escritura pública de venta.

Artículo 24. Condiciones de los Contratos de Arrendamiento.

1. Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia inicial de 5 años. Durante el último año de la vigencia del contrato, y en todo caso con anterioridad a los tres últimos meses precedentes a la extinción del mismo, 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, como grado de discapacidad, situación de desempleo o cualesquiera otras referidas en el Anexo I.

— Certificación del Registro de la Propiedad comprensiva de los bienes inmuebles de los que sea propietaria la Unidad Familiar.

La Dirección 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; la concesión de la prórroga se condicionará a la aceptación de la actualización del importe de la renta de alquiler vigente incrementada en un 3%.

2. 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.

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

La renta inicialmente fijada de acuerdo con lo previsto en este artículo podrán ser objeto de minoración por los conceptos y cuantías previstos en el Anexo I de esta norma.

3. El precio de los anejos con que cuente la vivienda será fijado con arreglo a los mismos criterios que se definen para la fijación del precio de la vivienda, si bien no será susceptible de minoración alguna.

4. 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.

CAPÍTULO QUINTO

PÉRDIDA DEL DERECHO A LA ADJUDICACIÓN

Artículo 25. Causas de pérdida del derecho a la adjudicación.

1. Si por alguna circunstancia sobrevenida el beneficiario hubiera dejado de cumplir alguno de los requisitos recogidos en el artículo 7, con anterioridad a la fecha de firma del contrato, o en su caso el contenido de los documentos determinantes que dieron lugar a la adjudicación no se correspondiese con la realidad, perderá su derecho a la adjudicación, no procediendo en consecuencia la celebración del contrato.

2. No se procederá a la formalización del contrato de compraventa o arrendamiento, o en su caso se resolverá el ya formalizado, declarando la pérdida del derecho a la adjudicación, previa tramitación del oportuno procedimiento que garantice la audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

a) Si con posterioridad a la formalización del contrato resultase acreditada la no concurrencia de los requisitos exigidos para la adjudicación o se constatare la falsedad de los datos declarados o documentos aportados junto con la solicitud.

b) Si la unidad familiar es propietaria, o por cualquier otro título use o disfrute de bienes con un valor superior a seis veces el IPREM en cómputo anual en las adjudicaciones de vivienda realizadas conforme al presente Decreto.

c) En los supuestos contemplados en el apartado I de este artículo, cuando los hechos causantes se produzcan con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.

d) En los casos en los que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas, que hayan dado lugar a autorización administrativa.

e) Si se incurre en impago de las rentas.

f) En los supuestos de incurrir en conducta asocial el inquilino cuando ésta perjudique gravemente la convivencia con los restantes vecinos de la promoción.

g) En los casos de falta de cumplimiento con las obligaciones establecidas para la convivencia en las comunidades de vecinos, incluida la falta de pago de las cuotas comunitarias.

h) Si se llevasen a cabo obras en la vivienda sin la debida autorización de la Dirección de Vivienda.

i) En los supuestos de cesión o traspaso no autorizado de la vivienda.

j) En el caso de adquirir el titular del arrendamiento o cualquiera de los miembros de la unidad familiar de convivencia, en tanto sigan formando parte de ella, la condición de propietario de otra vivienda.

k) Si se acreditase que la unidad familiar posee ingresos superiores a lo previsto en el Anexo I.

Disposición adicional.

Única. En todo caso, el plazo máximo de resolución y notificación del procedimiento previsto en el presente Decreto será de seis meses, pudiendo el solicitante considerar desestimada su pretensión si transcurrido dicho plazo no hubiese recaído resolución expresa sobre el mismo, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición transitoria.

Única. Procesos de adjudicación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.

Las adjudicaciones de vivienda cuyo proceso se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán y resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa anterior.

A estos efectos, se entenderá que la iniciación del proceso de adjudicación se produce desde la apertura del plazo para la presentación de solicitudes.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 254/2000, de 19 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Orden de 13 de junio de 2001 de los Excmos. Sres. Consejeros de Economía, Industria y Comercio y Vivienda, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan los precios de los arrendamientos de las viviendas de promoción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria del presente Decreto.

Disposición final.

Se faculta al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para dictar las instrucciones necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 27 de junio de 2006.

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

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

ANEXO I

1) La renta inicialmente fijada de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.2 de este Decreto podrá ser objeto de las siguientes minoraciones, en función de las circunstancias que, debidamente acreditadas, figuren en el expediente aportado para solicitar la vivienda o en las solicitudes de prórroga de la vigencia de los contratos:

DEDUCCIONES EN LA RENTA (Porcentaje sobre la renta inicial)

A) NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR.

A.1	1-2 miembros de la U.F.	0%
A.2	3 miembros de la U.F.	5%
A.3	4 miembros de la U.F.	10%
A.4	5 miembros de la U.F.	15%
A.5	6 miembros de la U.F.	20%

A.6	7 miembros de la U.F.	25%
A.7	8 o más miembros de la U.F.	30%

B) INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR (En función de los ingresos de la unidad familiar en el ejercicio en el que se presenten las solicitudes de vivienda o en su caso las solicitudes de renovación de contrato).

DEDUCCIONES

B.1	más de 2 veces el IPREM	0%
B.2	de 1,5 a 2 veces el IPREM	10%
B.3	de 1 a 1,5 veces el IPREM	20%
B.4	de 0,5 a 1 veces el IPREM	30%
B.5	de 0 a 0,5 veces el IPREM	40%

INCREMENTOS (Sólo aplicables en caso de prórroga)

B.6	De 3 a 4 veces el IPREM	15%
B.7	De 4 a 5 veces el IPREM	20%
B.8	De 5 a 6 veces el IPREM	25%

C) OTRAS DEDUCCIONES (Porcentaje a aplicar por cada Miembro de la Unidad Familiar que se encuentra en una de las situaciones contempladas).

C.1	Parado	10%
C.2	Discapacitado a su cargo	10%
C.3	Mayores de 65 años	10%

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 máxima igual a la del contrato inicial, es decir de cinco años.

No obstante coincidiendo con el momento de la prórroga del contrato, el adjudicatario-inquilino de la vivienda podrá solicitar que se le reconozcan las minoraciones a que tuviere derecho en función de sus circunstancias económicas o familiares.

4) En el caso de que se prorrogue el contrato y no se solicite la aplicación de ninguna minoración, una vez concluido el plazo de cinco años establecido para la vigencia de las minoraciones aplicadas,

aun 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, incrementada en un 3% en todo caso.

5) El adjudicatario-inquilino de la vivienda vendrá obligado a acreditar antes de tres meses antes de la fecha en que concluya la vigencia del contrato y de las minoraciones aplicadas, las circunstancias que le hagan merecedor a la prórroga del mismo y a continuar o no con las minoraciones establecidas.

En caso, de que se concedieran nuevamente las minoraciones éstas lo serán por periodos iguales de tres años, al igual que la prórroga del contrato.

Si el adjudicatario no formulara la solicitud pertinente, se entenderá así mismo que renuncia a la prórroga del contrato en vigor, por lo que se procederá a la extinción del mismo a la fecha de su vencimiento.

6) La documentación a aportar para la renovación del contrato y de las minoraciones será la establecida en el artículo 24.1 de este Decreto.

7) A efecto de lo dispuesto en el presente Decreto se fijan las siguientes zonas de municipios:

MUNICIPIOS DE ZONA A: Badajoz, Cáceres, Mérida, Don Benito, Navalморal de la Mata, Almendralejo, Plasencia y Villanueva de la Serena.

MUNICIPIOS DE ZONA B: Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdeobótoa, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Guadiana, Zafra.

MUNICIPIOS DE ZONA C: Resto de los municipios de Extremadura y entidades locales menores.

8) La Dirección de Vivienda incluirá 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 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.

ANEXO II CRITERIOS DE VALORACIÓN

1. NECESIDAD DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE OCUPACIÓN.

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 10% 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 una vez el IPREM, de acuerdo con las siguientes tablas:

1. Unidades Familiares de hasta 3 miembros.

Esfuerzo de Arrendamiento	Superiores al IPREM	Inferiores o igual al IPREM
Igual o más 25%	15 puntos	17 puntos
Entre el 25% y 20%	12 puntos	14 puntos
Entre el 20% y 15%	6 puntos	8 puntos
Entre el 15% y 10%	3 puntos	5 puntos

2. Unidades Familiares de 4 o más miembros.

Esfuerzo de Arrendamiento	Superiores al IPREM	Inferiores o igual al IPREM
Igual o más 25%	20 puntos	22 puntos
Entre el 25% y 20%	17 puntos	19 puntos
Entre el 20% y 15%	11 puntos	13 puntos
Entre el 15% y 10%	8 puntos	9 puntos

3. El plazo mínimo de alquiler será de un año anterior al momento de la apertura del plazo para la presentación de solicitudes.

PRECARIO

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

contraprestación y se acredite que esta circunstancia está presente con una antelación de un año anterior al momento de la apertura del plazo de presentación de solicitudes.

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 IPREM y 5 puntos cuando sean superiores.

ACOGIDO

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.

DESAHUCIO

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.

En los supuestos en los que la causa del desahucio fuere la falta de pago de las rentas, sólo obtendrá puntuación el solicitante que acredite que la cantidad reclamada judicialmente excede del 10% de sus ingresos ponderados correspondientes al periodo de las rentas reclamadas.

2. 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.

Toda vivienda que incurra en estas circunstancias recibirá una puntuación de 40 puntos.

3. La insuficiencia de habitabilidad por carecer de alguno/s de los requisitos anteriores vendrá acreditada por un informe técnico que se elaborará según el modelo recogido en el Anexo III de este Decreto y puntuada de acuerdo con el mismo.

4. La puntuación máxima, en todo caso, será de 40 puntos, no siendo acumulables las puntuaciones obtenidas en virtud de los apartados 2 y 3 entre sí. Asimismo para obtener puntuación por cualquiera de los conceptos será necesario que la unidad familiar esté afectada por ellos con un año de antelación al inicio del plazo de presentación de solicitudes.

3. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y DE LA UNIDAD FAMILIAR.

— Por cada miembro de la unidad familiar que tenga la consideración de persona con discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 1 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se concederán 15 puntos.

— Por cada miembro de la unidad familiar que no tenga la condición de persona con discapacidad se concederán 10 puntos.

4. CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS DE LA UNIDAD FAMILIAR.

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

Entre 0 y una vez el IPREM: 30 puntos.

Entre una vez y vez y media el IPREM: 25 puntos.

Entre vez y media y dos veces el IPREM: 20 puntos.

5. PRIMA A LA NECESIDAD DE VIVIENDA PREVIAMENTE ACREDITADA.

Aquellas unidades familiares que hubieren acreditado la necesidad de vivienda mediante solicitud en anteriores promociones o en encuesta oficial baremada por el Ayuntamiento: 5 puntos.

ANEXO III

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

DIRECCIÓN 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>		Nº	Piso	Letra
<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 HABILITABILIDAD¹.-**DATOS INICIALES:**

CASCO CONSOLIDADO
 PERIFERIA
 OTRO

Sección .01 SUPERFICIE ÚTIL²M2

(a) N° DE PLANTAS ÚTILES.....

MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR³

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

NECESIDADES MÍNIMAS⁴.-

	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"/>	0,0	<input type="checkbox"/>	0,5
¿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

COMPOSICIÓN DE LA VIVIENDA.-

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

Sección .02 CONDICIONES DE VENTILACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
DORMITORIOS. ¿EXISTEN LUCES Y VENTILACIÓN A ESPACIOS ABIERTOS EN LOS DORMITORIOS OCUPADOS O HABITADOS?.	<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

Sección .03 CONDICIONES DE INDEPENDENCIA, INTIMIDAD O RELACIÓN.-

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

Sección .04 OTROS DATOS DE LA VIVIENDA.-

	SI	PUNTUACIÓN	NO	PUNTUACIÓN
ALTURA LIBRE. ¿COCINA ALTURA MAYOR ó IGUAL A 2,20 MTS.?	<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

- Según DECRETO 195/1999, de 14 de diciembre, D.O.E. nº 150, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 los paramentos 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 constarán 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 tendedero), 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.