



Proposta d'Acord al Consell de Govern pel qual s'aprova el Decret, de 4 de febrer de 2011, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'Habitatges Protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

PREÀMBUL

L'article 47 de la Constitució espanyola reconeix el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i recull el mandat dirigit als poders públics de promoure les condicions necessàries i d'establir les normes necessaris per fer-lo efectiu.

Alhora, l'article 22 de l'Estatut d'autonomia, disposa que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans. La Comunitat Autònoma té la competència exclusiva en matèria d'habitatge, sense perjudici del que disposa l'article 149.1 de la Constitució i mitjançant les institucions pròpies i dins el marc de les competències que li atribueix l'Estatut d'autonomia ha de promoure, com a principi rector de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic de manera que asseguri a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a la salut, l'educació, l'habitatge, la protecció social, l'esplai i la cultura.

D'acord amb les funcions assignades a la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI, des de la seva creació l'any 1997, es pretén mitjançant aquest decret, donar un nou impuls públic a les mesures adoptades en matèria de procediment d'adjudicació d'Habitatges Protegits titularitat de l'IBAVI (decrets 16/1992; 84/1994 i 18/2000), per tal d'adequar les disposicions i mesures adoptades a les necessitats i a les circumstàncies socials i econòmiques actuals.

El procediment d'adjudicació que s'articula en aquest decret reforça alhora que implementa estratègies i instruments de gestió amb criteris d'equitat, transparència i seguretat jurídica, que presenten millores en relació als que existeixen actualment.

D'altra part, suposa un canvi substancial la creació de tres formes de procediment d'adjudicació: baremació i sorteig combinat, baremació i, sorteig. Juntament amb



aquestes formes de procediment s'articula la previsió d'una llista de reserva que fa possible una major celeritat en la posada a disposició dels ciutadans i ciutadanes dels habitatges.

Suposa també un canvi important a destacar la forma en què es dona publicitat al procediment i la notificació de les diferents resolucions, adoptant la regla dels articles. 59.6 i 60 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la qual substitueix la notificació individual per la publicació, tenint els mateixos efectes.

Per això, amb els informes previs de la Secretaria General de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques i del Consell Econòmic i Social, a proposta del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, d'acord amb el Consell Consultiu, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del 4 de febrer de 2011,

DECRET

TÍTOLI

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte

Aquest decret té per objecte la regulació del procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública promoguts per l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i d'aquells habitatges promoguts per promotors privats o altres promotors públics, amb els quals l'IBAVI subscriu convenis per adjudicar aquests habitatges.

Article 2

Règim d'ús

Els habitatges es podran adjudicar indistintament en règims de venda, arrendament, arrendament amb opció de compra o en qualsevol altre règim d'ús, sempre i quan



aquest estigui previst a la normativa autonòmica i/o estatal aplicable en el moment d'inici del procediment d'adjudicació que correspongui.

Article 3

Requisit previ de les persones sol·licitants

1. Les persones físiques o unitats familiars que desitgin optar a un habitatge de protecció pública s'han d'inscriure en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits, que depèn de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques. Per poder participar en els procediments d'adjudicació promoguts per l'IBAVI, les persones interessades han de fer constar expressament aquesta opció a la seva inscripció en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits.

2. Es consideraran incloses dins el procediment les persones que constin inscrites en aquest Registre de Demandants fins a un mes abans de la data fixada per a reunir-se la Comissió Executiva de l'IBAVI, a excepció de:

a) Les persones que dins els 5 anys anteriors a comptar fins al mes abans de la data fixada per a reunir-se la Comissió Executiva de l'IBAVI, hagin estat objecte de desnonament promogut respecte d'un habitatge de l'IBAVI i/o hagin ocupat il·legalment un habitatge protegit d'aquest Institut.

b) Les persones que dins els 2 anys anteriors a comptar fins al mes abans de la data fixada per a reunir-se la Comissió Executiva de l'IBAVI, hagin format part d'un procediment d'adjudicació d'aquest Institut i que per raons no justificades hagin renunciat a l'habitatge assignat. Es considerarà renúncia justificada en els casos següents:

1. Quan l'habitatge adjudicat no es correspongui amb les dades que consten a la sol·licitud d'inscripció al registre de demandants, per causa no imputable al demandant d'habitatge protegit.

2. Quan la persona demandant adjudicatària únicament hagi optat al règim de compravenda i no la pugui dur a terme per no haver obtingut crèdit d'una entitat financera.



c) Les persones que dins els 2 anys anteriors a comptar fins al mes abans de la data fixada per a reunir-se la Comissió Executiva de l'IBAVI, hagin estat objecte d'exclusió d'un procediment d'aquest Institut per falta de veracitat a la documentació aportada i/o manca de presentació d'aquesta documentació.

TÍTOL II DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Capítol I Disposicions comuns

Article 4

Oferta pública d'habitatge

La Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI, mitjançant acord, aprovarà per a cada procediment, la oferta pública d'habitatges que inclourà:

- a) L'autorització d'inici del procediment d'adjudicació.
- b) Tipus de procediment, entre els prevists en aquest decret.
- c) Bases i criteris que regiran el procediment, els quals preveuran com a mínim: la identificació dels habitatges, tipologia, règim d'ús, reserves per a contingents especials, si és el cas, i supòsits prevists per a la reversió d'aquestes reserves al contingent general, requisits personals i d'índole econòmic que han de complir les persones sol·licitants, i qualsevol altra determinació eventual que es consideri adient.
- d) Llistat de participants al procediment.

Article 5

Reserva d'habitatges per a altres entitats

1. La Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI, podrà aprovar la signatura de convenis de col·laboració amb altres entitats públiques o privades sense ànim de lucre, per cedir-los part de l'oferta pública d'habitatge i, al marge del



procediment d'adjudicació d'aquest decret, amb finalitats dirigides a pal·liar les dificultats de certs col·lectius per a accedir a un habitatge digne i adequat.

Les reserves podran ser:

- a) Per a la seva cessió a altres administracions, sempre que siguin destinades a alguns dels col·lectius de protecció preferent.
- b) Per a la seva cessió a altres entitats sense ànim de lucre sempre que siguin destinats als fins institucionals d'aquesta entitat.

2. La resolució administrativa que acordi aquest tipus de reserva fixarà el nombre d'habitatges a reservar, la identitat de l'entitat a qui es cedeix el seu ús amb la motivació de les raons que fonamentin la decisió així com els requisits d'índole econòmic i qualsevol altra determinació eventual que es consideri adient.

Article 6

Col·lectius preferents

Es consideraran col·lectius preferents als efectes d'aquest decret els següents:

- a) Joves, menors de 35 anys.
- b) Persones majors de 65 anys.
- c) Víctimes de la violència de gènere.
- d) Afectats per situacions catastròfiques.
- e) Famílies nombroses.
- f) Famílies monoparentals amb fills.
- g) Persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec.
- h) Persones separades o divorciades, al corrent del pagament de pensions alimentàries i compensatòries, en el seu cas.
- i) Persones sense casa o procedents d'operacions d'eradicació del barraquisme.
- j) Qualsevol altre col·lectiu preferent que pugui establir la normativa estatal o autonòmica en cada moment.



Article 7

Procediments d'adjudicació

1. S'estableixen els següents procediments d'adjudicació:
 - a) Baremació i sorteig combinat
 - b) Baremació
 - c) Sorteig
2. L'acord de la Comissió Executiva que doni inici a cada procediment establirà quina forma de les anteriors pren en cada cas l'adjudicació dels habitatges.

Article 8

Inici del procediment

1. La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció estarà integrada per totes les que, complint els requisits del procediment d'adjudicació corresponent, constin inscrites en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits.
2. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'incloguin habitatges per adjudicar a contingents especials, la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció discriminarà, en llistes separades, les que participaran en el contingent general de les que participaran en cadascun dels contingents especials, si és el cas.
3. El procediment d'adjudicació s'entendrà iniciat el dia hàbil següent de la publicació, en la forma prevista a l'article 11.1 d'aquest decret, de l'acord de la Comissió Executiva establert a l'article 4.

Article 9

Gestió dels contingents



1. Els habitatges dels contingents de reserva l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta, s'acumularan en la forma que es determini a la resolució d'inici. En defecte d'una determinació específica, s'incorporaran al contingent general.
2. El participant en el procediment d'adjudicació que hagi estat inclòs en dos o més contingents de reserva, tindrà dret a escollir en quin vol seguir. En el termini de presentació d'al·legacions haurà de fer valer aquest dret, cas contrari, per defecte passarà a formar part del contingent general.

Article 10

Llista de reserva

1. Els admesos al procediment d'adjudicació corresponent que no hagin estat adjudicatari definitiu, sempre i quan no sigui per causa imputable a la persona sol·licitant, passaran a formar part d'un llistat de persones sol·licitants en reserva, els quals tindran l'opció preferent per a accedir als habitatges vacants, sempre que reuneixin els requisits establerts per aquests. En qualsevol cas, aquests habitatges seran adjudicats a les persones sol·licitants en reserva que acreditin el compliment dels requisits l'últim dia del mes anterior a la disponibilitat d'aquests habitatges. El llistat de persones sol·licitants en reserva tindrà validesa fins a exhaurir els habitatges vacants i, en tot cas, fins a un termini màxim d'un any des de la seva creació. Hi haurà tantes llistes de reserva com procediments d'adjudicació.
2. La llista de reserva s'ordenarà d'acord a la puntuació obtinguda pel demandant d'habitatge en el procediment que aquest, complint els requisits exigits, no hagi estat adjudicatari o adjudicatària definitiu, sempre i quan no sigui per causa imputable a la persona sol·licitant, i/o pel nivell d'ingressos ponderats, en el seu cas.
3. La baixa voluntària i/o forçosa del Registre públic de demandants d'habitatges protegits, implicarà la baixa automàtica de la llista de reserva.
4. En el supòsit de promocions que incloguin oferta d'habitatges adaptats per a persones discapacitades amb mobilitat reduïda permanent, quan, una vegada celebrat el procediment d'adjudicació dels habitatges, hagin quedat vacants davant la manca de demandants que reuneixin les condicions específiques per a la seva adjudicació, les noves unitats familiars que s'inscriguin al Registre de Demandants



d'habitatge i que es trobin en situació de poder accedir a aquest tipus d'habitatges, podran optar directament a aquests, complint els requisits d'adjudicació establerts per a aquests en cada cas.

Article 11

Publicitat i notificacions

1. Els acords adoptats per la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI, han d'ésser publicats en els mitjans següents:

- a) *Butlletí Oficial de les Illes Balears.*
- b) A les oficines de l'IBAVI.
- c) A la pàgina web de l'IBAVI.

2. Totes les demés resolucions provisionals han d'ésser publicades en els mitjans següents:

- a) A les oficines de l'IBAVI.
- b) A la pàgina web de l'IBAVI.

3. Aquestes publicacions substitueixen les notificacions individuals amb els mateixos efectes, per aplicació d'allò que estableix l'article 59.6.b de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

4. Els requeriments de documentació es faran de forma individual mitjançant comunicacions que permetin tenir constància fefaent de la seva recepció.

Capítol II

De l'adjudicació dels habitatges protegits de promoció pública de nova construcció

Secció 1a

Del procediment per baremació i sorteig combinat

Article 12

Resolució provisional i definitiva de persones adjudicatàries



1. Dins els 10 dies hàbils següents a la publicació de l'acord previst a l'article 4, els participants en el procediment, podran presentar al·legacions en el supòsit de disconformitat amb el contingut del llistat, la puntuació assignada, i/o l'assignació de contingent. El Director gerent, examinades i resoltes totes les al·legacions, aprovarà un únic llistat amb la relació provisional de persones adjudicatàries directes sense necessitat de participació al sorteig, i les persones adjudicatàries que participaran en el sorteig. Aquesta resolució es publicarà en la forma prevista a l'article 11.2 d'aquest decret.
2. La puntuació obtinguda per a cada adjudicatari i adjudicatària, determinarà l'ordre de prioritat en l'adjudicació i l'assignació directe d'habitatge en el supòsit de persones adjudicatàries directes, i les probabilitats amb que cada una participarà en el sorteig, si s'escau, per les persones adjudicatàries seleccionades per a participar al sorteig. El sorteig es realitzarà davant Notari. Contra l'acte del sorteig no es pot interposar cap recurs. Un cop efectuat el sorteig, el llistat provisional de persones adjudicatàries, ja siguin directes o per sorteig, serà publicat en la forma prevista a l'article 11.2
3. Posteriorment es requerirà la documentació necessària a fi de comprovar el compliment dels requisits de l'oferta de què es tracti. La falta de veracitat en quan a les dades que constin a la sol·licitud d'inscripció al Registre de Demandants d'Habitatges Protegits que indueixin a una puntuació errònia, així com la no presentació de la documentació requerida en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió del procediment en curs.
4. Una vegada fetes les comprovacions corresponents, a proposta del director gerent, s'eleva el llistat definitiu de persones adjudicatàries a la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI per a la seva aprovació, amb indicació de les persones excloses del procediment i la causa d'exclusió. L'acord que adopti la Comissió Executiva juntament amb el llistat definitiu de persones adjudicatàries serà publicat en la forma prevista a l'article 11.1. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Habitatge i Obres Públiques, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.



Secció 2a

Del procediment per a la baremació

Article 13

Resolució provisional i definitiva de persones adjudicatàries

1. Dins els 10 dies hàbils següents a la publicació de l'acord de l'article 4, els participants en el procediment, podran presentar al·legacions en el supòsit de disconformitat amb el contingut del llistat, la puntuació assignada i/o l'assignació de contingent. El director gerent, examinades i resoltes totes les al·legacions, aprovarà el llistat provisional de persones adjudicatàries que serà publicat en la forma prevista a l'article 11.2 d'aquest decret.

2. Posteriorment es requerirà la documentació necessària, a fi de comprovar el compliment dels requisits de l'oferta de què es tracti. La falta de veracitat en quan a les dades que constin a la sol·licitud d'inscripció al Registre de Demandants d'Habitatges Protegits que indueixin a una puntuació errònia, així com la no presentació de la documentació requerida en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió del procediment en curs.

3. Una vegada fetes les comprovacions corresponents, a proposta del director gerent, s'elevà el llistat definitiu de persones adjudicatàries a la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI per a la seva aprovació, amb indicació de les persones excloses del procediment i la causa d'exclusió. L'acord que adopti la Comissió Executiva juntament amb els llistats definitius de persones adjudicatàries serà publicat en la forma prevista a l'article 11.1. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Habitatge i Obres Públiques, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Secció 3a

Del procediment per sorteig

Article 14

Resolució provisional i definitiva de persones adjudicatàries



1. Dins dels 10 dies hàbils següents a la publicació de l'acord de l'article 4, els participants en el procediment podran presentar al·legacions en el supòsit de disconformitat amb el contingut del llistat i/o amb l'assignació de contingent. El director gerent de l'IBAVI, examinades i resoltes totes les al·legacions, aprovarà el llistat provisional de persones adjudicatàries que participaran en el sorteig que serà publicat en la forma prevista a l'article 11.2. El sorteig es realitzarà davant Notari. Contra l'acte del sorteig no es pot interposar cap recurs. Un cop efectuat el sorteig, el llistat provisional de persones adjudicatàries es publicarà en la forma prevista a l'article 11.2 d'aquest decret.
2. Posteriorment es requerirà la documentació necessària, a fi de comprovar el compliment dels requisits de l'oferta de què es tracti. La falta de veracitat en quan a les dades que constin a la sol·licitud d'inscripció al Registre de Demandants d'Habitatges Protegits que indueixin a una puntuació errònia, així com la no presentació de la documentació requerida en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió del procediment en curs.
3. Una vegada fetes les comprovacions documentals corresponents, a proposta del director gerent, s'eleva el llistat definitiu de persones adjudicatàries a la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI per a la seva aprovació, amb indicació de les persones excloses del procediment i la causa d'exclusió. L'acord que adopti la Comissió Executiva juntament amb els llistats definitius de persones adjudicatàries serà publicat en la forma prevista a l'article 11.1. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Habitatge i Obres Públiques, d'acord als articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Capítol III

De l'adjudicació dels habitatges de protecció pública, prèvia adquisició per l'IBAVI

Article 15

Adjudicació d'habitatges adquirits per l'IBAVI



1. A més de la promoció d'habitatges de nova construcció, l'IBAVI, dins l'àmbit del seu objecte social establert a l'article 2 del Decret 54/2009, d'11 de setembre, de regulació de l'IBAVI, podrà adquirir, a efectes de la seva posterior adjudicació, habitatges qualificats com a de protecció pública, això és:
 - a) Habitatges de nova construcció en fase de projecte aprovat, en construcció o bé acabats, aquests darrers quan no hagin estat ocupats en el termini de dos anys a comptar des de la data del certificat final d'obra.
 - b) Habitatges usats per a la seva rehabilitació.
2. L'adjudicació dels habitatges de l'apartat anterior es regirà pel que disposa el Capítol II del Títol II d'aquest decret.

Capítol IV

De l'adjudicació dels habitatges vacants propietat de l'IBAVI

Article 16

Habitatges vacants de nova construcció i/o dels adquirits per l'IBAVI

Els habitatges de nova construcció i els adquirits per l'IBAVI una vegada construïts o en construcció, que hagin format part d'un procediment d'adjudicació i hagin quedat posteriorment vacants, podran ser objecte d'adjudicació directe a favor dels demandants que integrin la llista de reserva de l'article 10.

Article 17

Habitatges vacants usats

Els habitatges que hagin estat adjudicats per a la seva primera ocupació i quedin posteriorment vacants, així com els adquirits en virtut de l'exercici dels drets d'adquisició preferent, de tempteig i retracte reconeguts a favor de l'IBAVI, seran objecte d'una nova adjudicació d'acord als criteris que aprovi la Comissió Executiva



per aquests habitatges conforme al present decret. En tot cas, els criteris respondran a necessitats econòmico-socials majors respecte a la resta d'habitatges.

Disposició adicional única

En tot el que no s'hagi previst en el present decret s'estarà al que disposi la normativa estatal o autonòmica corresponent en la matèria. El tractament de dades d'aquest Registre s'ajustarà al que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i al Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el reglament que desenvolupa aquesta llei.

Disposició transitòria única

Els procediments de selecció de demandants que s'haguessin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest decret, seguiran la seva tramitació d'acord amb la normativa vigent a l'inici del procediment.

Disposició derogatòria única

Queda expressament derogat el Decret 18/2000, d'11 de febrer, pel qual es regula el procediment d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial, promoguts per l'IBAVI i quantes disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a allò que es disposa en el present decret.

Disposició final primera

Es faculta el conseller d'Habitatge i Obres Públiques per dictar quantes disposicions siguin necessàries pel correcte desplegament del present Decret.

Disposició final segona



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria d'Habitatge
i Obres Públiques

Consell de Govern

Data: 04/02/2011

Aquest decret entra en vigor el dia següent de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 4 de febrer de 2011

El conseller d'Habitatge i Obres Públiques

Jaume Carbonero Malberti

El president

Francesc Antich Oliver