

Administración Local

Cabildo Insular de Fuerteventura

Anuncio de 19 de mayo de 2006, relativo al Decreto por el que se resuelve aprobar la calificación territorial para la rehabilitación de la edificación existente y ampliación de edificación, consistente en la construcción de un baño anexo, en un terreno en donde llaman La Majadilla, en Ajuí, término municipal de Pájara, solicitada por D. Cipriano Brito Hernández.

Página 13418

Cabildo Insular de La Gomera

Anuncio de 4 de abril de 2007, por el que se somete a información pública, el expediente de calificación territorial PT 92/06, tramitado a instancia de D. José Antonio García Mendoza para el Proyecto denominado Hotel Rural Hoya del Drago Alajeró, término municipal de Alajeró (La Gomera).

Página 13418

I. Disposiciones generales

Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda

916 *DECRETO 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.*

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, al abordar la regulación de las viviendas protegidas de promoción pública incorpora, en su artículo 42, como nota definitoria de éstas la necesidad de que su adjudicación se lleve a cabo a través de un procedimiento reglado.

Asimismo, la citada Ley recoge en el artículo 47, en orden a garantizar el acceso a las familias más necesitadas, los principios que han de inspirar la adjudicación de las viviendas protegidas de titularidad pública y con esta misma finalidad, las circunstancias que, referidas a la unidad familiar, han de valorarse en el proceso de adjudicación de este tipo de viviendas.

Por lo que se refiere al procedimiento y a los requisitos para la adjudicación, la Ley difiere su establecimiento a lo que disponga el Gobierno de Canarias a través de la adopción de la correspondiente norma reglamentaria, que deberá inspirarse en todo caso en los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

Por su parte, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Viviendas de Canarias, crea, en su artículo 15, el Re-

gistro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, con la finalidad de contar con los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones.

La inscripción en el citado registro se configura además, como requisito ineludible para acceder, en régimen de venta o alquiler, a una vivienda protegida calificada al amparo del vigente Plan de Vivienda.

De acuerdo con el marco normativo expuesto, este Decreto aborda la regulación integral de la adjudicación de las viviendas protegidas titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, partiendo para ello del concepto novedoso de la figura del demandante de vivienda protegida, condición que viene dada por la efectiva inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Así, la presente disposición, en un intento de adaptar la regulación en la materia a las nuevas necesidades y cambios de carácter socio-económicos sobrevenidos a partir de la adopción del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, establece los requisitos que, con carácter general, han de cumplirse para resultar adjudicatario de un inmueble protegido de promoción pública. Junto a éstos también, contempla la norma, los requisitos específicos que se configuran como circunstancias especiales cuya concurrencia permite, dentro del principio de igualdad, un trato diferente a aquellos demandantes de vivienda que en razón de tales circunstancias precisan de una atención prioritaria.

A esta finalidad obedece precisamente el establecimiento, de acuerdo con el mandato contenido en

los apartados 3 y 4 del artículo 47 de la citada Ley territorial 2/2003, de cupos especiales, que frente al cupo general constituyen reservas de viviendas que en cada promoción a adjudicar se destinan a las unidades familiares en las que se aprecien singulares circunstancias. La norma contempla además, las reglas a observar para la determinación de los cupos así como los órganos competentes para ello.

De la configuración del procedimiento de adjudicación se encarga de forma exhaustiva el capítulo II, en el que se ha previsto, como no podía ser de otra forma, la participación de los Ayuntamientos a través de la posibilidad de suscribir convenios de colaboración con la finalidad de coadyuvar en la tramitación de aquél.

El presente Decreto regula además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.3 de la Ley territorial 2/2003, el contenido mínimo que han de incorporarse en los correspondientes contratos, en atención al régimen en el que se efectúe la adjudicación de la vivienda protegida.

Merece una especial mención la amplia regulación que efectúa la presente disposición en materia de subrogaciones en la titularidad del contrato, ya sea de alquiler o de compraventa, en la que se ha intentado dar respuesta a los diferentes supuestos que en la práctica administrativa se plantean.

Por último y también atendiendo al mandato recogido en el artículo 50.3 de la Ley territorial 2/2003, se ha completado la regulación en la materia con la incorporación de normas referidas a las Juntas Administradoras y en su caso, de Propietarios de las viviendas protegidas.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta conjunta de los Consejeros de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y de Presidencia y Justicia, previa deliberación del Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de mayo de 2007,

D I S P O N G O:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Este Decreto tiene por objeto establecer el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, así como los efectos que se derivan de la misma.

Artículo 2.- Beneficiarios y demandantes de viviendas protegidas de promoción pública.

1. A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de beneficiarios, las personas físicas que reuniendo los requisitos establecidos en esta norma, les sea adjudicada, en régimen de arrendamiento o de compraventa, una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.

La condición de beneficiario se extiende al titular de la unidad familiar, definido en el artículo 6.3, así como al resto de los miembros que la componen.

2. Excepcionalmente podrán resultar adjudicatarios las personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de este Decreto, resulten beneficiarios de una vivienda protegida de promoción pública con destino a piso tutelado.

3. Se entenderá por demandante de vivienda, las personas físicas que se hallen inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, en los términos y con las condiciones que se establezcan en la normativa reguladora del citado registro.

Artículo 3.- Requisitos generales.

Para ser adjudicatario de una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda será necesario acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

a) Que se ostenta la mayoría de edad.

b) Que, a la fecha de la publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto se encuentra inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 9.3.b), relativo al cupo para situaciones excepcionales.

c) Que con ingresos ponderados de la unidad familiar, se hallan comprendidos en los siguientes intervalos de renta:

- Hasta 1,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de alquiler.

- Hasta 2,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de venta.

d) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar es beneficiario de una vivienda protegida, salvo que, apreciándose alguno de los supuestos relacionados en los puntos 1 al 5 siguientes, previamente a la formalización de la adjudicación se efectúe la renuncia y la efectiva devolución de aquélla.

e) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario o arrendatario de una vivienda libre, ni titular de un derecho real de uso y disfrute, o de opción de compra sobre la misma, en este último caso sólo cuando este derecho se configure con carácter real y se halle inscrito en el registro correspondiente.

Los requisitos previstos en los anteriores apartados d) y e) no serán exigibles, sin embargo, cuando se aprecie la concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

1. Pérdida del derecho al uso de la vivienda habitual, declarada por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho.

Nº de miembros	1-2	3	4	5	6	7	8 o más
Superficie útil mínima en m ²	25	35	45	55	65	75	85

4. Ocupar una vivienda en alquiler cuya renta anual sea igual o superior al 12% de los ingresos anuales de la unidad familiar.

5. Habitar una vivienda sobre la que haya recaído declaración de ruina.

6. Habitar un alojamiento provisional promovido y/o tutelado por la Administración Pública.

f) Que el valor del patrimonio de la unidad familiar, salvo que constituya la única fuente de ingresos de la misma, no supere el 50% del precio máximo de venta en primera transmisión de una vivienda protegida de promoción pública con una superficie útil de 68 m².

La valoración del patrimonio se realizará, por los servicios técnicos correspondientes, de acuerdo a los valores del mercado. Para la determinación del precio máximo de venta se tomará como referencia el mismo momento en el que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14, hayan de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

g) Que ha residido ininterrumpidamente en la Comunidad Autónoma de Canarias con, al menos, siete años de antelación a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, o bien quince años cuando dicha residencia hubiese sido de forma interrumpida.

h) Que el titular de la unidad familiar reside o trabaja ininterrumpidamente en el municipio donde radica la vivienda protegida con, al menos, dos años

2. Habitar en una vivienda o en una cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, establecidas en el anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o en la norma que lo sustituya.

3. Habitar una vivienda cuya superficie resulte inadecuada en razón de la composición de la unidad familiar. Se presumirá que se da esta circunstancia cuando la superficie útil del inmueble sea inferior a la mínima que, en función del número de miembros de la unidad familiar, se consigna a continuación:

de antelación a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

A efectos de constatar el cumplimiento de este requisito, podrá computarse, con los mismos efectos, el tiempo de residencia o de trabajo en un municipio limítrofe, siempre que, a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se resida o trabaje en el municipio en el que radica la vivienda, con una antelación de al menos seis meses.

El período mínimo de residencia o trabajo al que se refiere el presente apartado se puede alcanzar, en su caso, mediante la suma de ambos.

No será de aplicación lo dispuesto en los anteriores apartados g) y h) en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de emigrantes retornados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de este Decreto.

- Cuando se trate de demandantes de vivienda que, por motivos laborales, se hubiesen trasladado a un municipio no limítrofe a aquel en el que radique la vivienda protegida. En estos casos será necesario acreditar haber residido en el municipio donde radique la promoción durante al menos los tres años anteriores al traslado, así como que una vez producido el retorno a éste, se halle residiendo en el mismo durante al menos seis meses antes a la fecha en la que, conforme a lo previsto en el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

Artículo 4.- Requisitos específicos.

Además del cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el artículo anterior serán exigibles, en razón de los cupos especiales que conforme al artículo 9 de este Decreto se establezcan para cada promoción de viviendas protegidas, los requisitos específicos que para cada uno de los citados cupos se determinan en el referido artículo.

Artículo 5.- Acreditación del cumplimiento de los requisitos.

1. La documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos requeridos para ser beneficiario de una vivienda protegida, se determinará mediante orden del titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, competente en materia de vivienda.

2. El anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, indicará, en cada caso, el momento al que habrán de venir referidos el cumplimiento de los diferentes requisitos.

3. Al momento de tramitar la inscripción como demandante de vivienda protegida y a efectos de concurrir a los procedimientos de adjudicación de las mismas, se recabará el consentimiento expreso de los interesados para solicitar de las diferentes administraciones públicas, de acuerdo con lo que se establezca en la normativa que rija en materia de protección de datos de carácter personal, la información necesaria para la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 6.- Unidad familiar.

1. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de unidad familiar:

a) La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, en su caso los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

b) En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y, en su caso, los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

c) La integrada por las parejas de hecho, en los términos previstos en la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias y, en su caso, los hijos que tuviera en común la pareja o cualquiera de sus integrantes, que convivan con la misma, así como sus ascendientes, descendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

d) La constituida por una sola persona.

2. A los efectos de ser adjudicatario de una vivienda protegida no se podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

3. El titular de la unidad familiar es la persona que, en nombre de ésta, demanda la adjudicación de una vivienda protegida, a favor de la que se efectúa la adjudicación y que formaliza el correspondiente contrato de compraventa o alquiler. Podrá asumir la condición de titular de la unidad familiar:

a) En el supuesto previsto en el apartado 1.a) de este artículo, cualquiera de los cónyuges.

b) En el supuesto previsto en el apartado 1.b) de este artículo, el padre o la madre.

c) En el supuesto previsto en el apartado 1.c) de este artículo, cualquiera de los integrantes de la pareja de hecho.

d) En el supuesto previsto en el apartado 1.d) de este artículo, la persona que constituya la unidad familiar.

Artículo 7.- Ingresos familiares.

1. Para la determinación de los ingresos familiares se estará a lo dispuesto en este sentido por la normativa territorial que, en cada caso, resulte de aplicación según el Plan de Vivienda de Canarias que se halle vigente.

2. Los ingresos a considerar vendrán referidos a la unidad familiar, conforme a la definición contenida en el artículo anterior de la presente norma.

Artículo 8.- Cupos.

1. Constituyen los cupos, las reservas de viviendas que dentro de cada promoción de viviendas protegidas de promoción pública, se realizan con el fin de proceder a su adjudicación, atendiendo a las circunstancias generales y, en su caso, particulares de los demandantes de viviendas.

2. Dentro de cada promoción de viviendas protegidas se establecerá un cupo general y los cupos especiales a los que se refiere el artículo siguiente. El cupo general irá destinado a los demandantes de viviendas en los que no concurra ninguna de las circunstancias específicas que se requieren para integrar los cupos especiales.

3. La determinación de los demandantes de viviendas que, de acuerdo a las circunstancias generales y específicas concurrentes, hayan de integrar cada cupo se llevará a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda en función de lo que resulte más beneficioso para aqué-

llos, sin perjuicio de la posibilidad de formular oposición con ocasión del trámite de alegaciones al que se refiere el artículo 16.1 de este Decreto.

4. Si efectuada la integración en los diferentes cupos se formulara oposición por parte de un demandante de vivienda que, en razón de las circunstancias específicas concurrentes, sea susceptible de ser integrado en más de un cupo, se procederá a su reasignación, aun cuando a juicio de la Administración ésta resulte menos beneficiosa.

Artículo 9.- Cupos especiales.

1. Los cupos especiales irán destinados a aquellos demandantes de vivienda en los que, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 3, concurren las circunstancias específicas que se establecen en este artículo.

2. En cada procedimiento de adjudicación se constituirán los siguientes cupos especiales:

a) Cupo de limitación, movilidad o comunicación reducida: previsto para demandantes de vivienda que acrediten que alguno de los miembros de su unidad familiar se halla en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida en los términos del artículo 10 de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o en la norma que la sustituya.

b) Cupo para emigrantes retornados: previsto para aquellos solicitantes que acrediten esta condición. A los efectos de este Decreto, se considerarán emigrantes retornados los demandantes que, habiéndose trasladado a cualquier país extranjero, cumplan los siguientes requisitos:

- Que la última residencia en territorio español antes de producirse el traslado por motivos laborales se hallase fijada en Canarias.

- Que la permanencia en el extranjero se haya prolongado por un período de al menos tres años.

- Que al momento de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas no haya transcurrido más de un año desde su retorno a Canarias y que resida o trabaje en el municipio donde radica la vivienda protegida.

c) Cupo para jóvenes:

Previsto para aquellos demandantes que tengan una edad no superior a treinta y cinco años.

d) Cupo para mayores: previsto para aquellos demandantes que cuenten con sesenta y cinco años o más.

e) Cupo para mujeres víctimas de malos tratos: previsto para aquellas demandantes que hayan sido, declaradas por sentencia firme, víctimas de malos tratos y se hallen como consecuencia de ello sujetas a un programa de acogida.

3. Asimismo, se podrán establecer además, los siguientes cupos especiales:

a) Cupo para familias de composición reducida: previsto para aquellos demandantes cuya unidad familiar se halle integrada como máximo por dos miembros.

b) Cupo para situaciones excepcionales: previsto para atender demandas de vivienda derivadas de situaciones de carácter excepcional y de interés público que conlleve medidas tales como la demolición o inutilización de viviendas y el realojo de sus ocupantes u otras de análoga naturaleza. En estos supuestos no será exigible el requisito previsto en el artículo 3.b) de este Decreto.

Artículo 10.- Número de viviendas por cupo.

1. En cada promoción se asignará, como mínimo, el 50% del total de las viviendas a adjudicar, al cupo general.

2. El resto de las viviendas será distribuido entre los distintos cupos especiales respetando, en todo caso, los siguientes porcentajes máximos y mínimos:

- Para el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida, un mínimo del 10%, distribuido de la siguiente forma:

a) Para demandantes con movilidad reducida con necesidad de sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

b) Para demandantes con limitación por movilidad o comunicación reducida, que no precisen sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

- Para el cupo para emigrantes retornados, un máximo del 5%.

- Para el cupo para familias de composición reducida, un mínimo del 10%.

- Para el cupo para situaciones excepcionales, un máximo del 5%.

- Para el cupo para jóvenes, un máximo del 5%.

- Para el cupo para mayores, un máximo del 5%.

- Para el cupo para mujeres víctimas de malos tratos, un mínimo del 5%.

3. En cualquier caso y sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las reglas contenidas en el apartado anterior, a cada cupo especial que se establezca le será asignado como mínimo una vivienda.

4. Si una vez efectuada, de acuerdo con las reglas expuestas, la distribución de viviendas entre los diferentes cupos especiales resultaran excedentes, las viviendas sobrantes pasarán a integrar el cupo general, con la salvedad de aquellas destinadas a personas con limitación, movilidad o capacidad reducida, que serán adjudicadas de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 23.2 de este Decreto.

5. Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción, no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, la distribución de viviendas por cupo se llevará a cabo conforme al siguiente orden:

- En primer lugar se asignará una vivienda para cada una de las modalidades que integran el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida.

- En segundo lugar se reservará una vivienda para el cupo destinado a mujeres víctimas de malos tratos.

- A continuación se reservará una vivienda para los cupos de edad previstos en el apartado 2 de este artículo.

- Por último se asignará una vivienda para el cupo de emigrantes retornados.

- El resto de las viviendas, si las hubiera, conformarán el cupo general.

Artículo 11.- Reserva de viviendas para atender a situaciones de extrema necesidad.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo que precede, con anterioridad a la determinación de los cupos se podrán reservar viviendas para atender a situaciones que demanden una inmediata intervención pública a fin de proporcionar alojamiento a colectivos de afectados o a individuos que se hallen en grave situación personal, económica o social.

2. Dicha reserva será declarada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión de Vivienda, mediante resolución motivada que deberá publicarse en el Boletín Oficial de Canarias, en la que se consignarán expresamente las razones que justifican la reserva con referencia a la situación extrema que soportan sus destinatarios.

3. Esta reserva podrá ser propuesta por los servicios sociales municipales o autonómicos en los tér-

minos previstos en el artículo 37.2 de la Ley de Vivienda de Canarias.

4. En estos casos los adjudicatarios de las viviendas deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 3 de este Decreto, sin perjuicio de que no sea exigido el período de antigüedad en la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

Artículo 12.- Régimen de adjudicación de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas de promoción pública, promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda, podrán adjudicarse en régimen de arrendamiento o de compraventa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de este Decreto para los pisos tutelados.

2. Cualquiera que sea el régimen en el que se efectúe la adjudicación, las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando la misma no permanezca desocupada más de tres meses continuados al año o cuatro meses de forma discontinuada, salvo que por mediar justa causa, que deberá acreditarse documentalmente, haya sido autorizada su desocupación:

Se entenderá que existe justa causa para desocupar temporalmente la vivienda cuando, por razones de enfermedad, violencia de género, por ser víctimas de actos delictivos o movilidad laboral fuera de la isla donde se encuentra la vivienda u otras circunstancias de análoga naturaleza, resulte necesario su desplazamiento a otra residencia.

La autorización de desocupación de la vivienda se otorgará por un plazo máximo de 2 años prorrogables por el mismo período, siempre que se mantengan las circunstancias que motivan el otorgamiento de la autorización de desocupación temporal.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Sección 1ª

De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción

Artículo 13.- Normas generales.

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción podrá ser tramitado por el Instituto Canario de la Vivienda en su totalidad o bien convenir, en los términos previstos en los apartados siguientes.

tes, con los correspondientes Ayuntamientos la realización de determinados trámites.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda celebrará, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de este Decreto, convenios con los ayuntamientos, en los que se establecerá el régimen para la colaboración en la tramitación del proceso de adjudicación de viviendas protegidas radicadas en su término municipal.

3. La colaboración de los ayuntamientos se concretará, como mínimo, en la realización de los siguientes trámites:

- Recepción de documentación, examen y verificación de la idoneidad de la misma y en su caso, subsanación.

- Emisión de informes de carácter técnico, arquitectónico o social, cuando se requieran por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

- Práctica de notificaciones.

Artículo 14.- Anuncio de promociones de viviendas.

1. A efectos de iniciar el procedimiento, el Instituto Canario de la Vivienda anunciará, con una antelación de al menos seis meses a la fecha prevista para la finalización de las obras, las promociones de viviendas protegidas que vayan a ser objeto de adjudicación. Dicho anuncio, que será publicado en el Boletín Oficial de Canarias, en al menos dos periódicos de la provincia con mayor tirada y en el tablón de anuncios del ayuntamiento del término municipal en el que radiquen las viviendas a adjudicar concretará, además, los siguientes extremos:

- Término municipal en el que se va a ubicar la promoción, número de viviendas que la integran y superficie de éstas.

- Régimen de adjudicación de las viviendas.

- Fecha prevista para la finalización de las obras.

- Demandantes que, en función de la fecha en la que hubiese tenido lugar su inscripción en el Registro Público de Demandante de Vivienda de Canarias, pueden concurrir al procedimiento de adjudicación.

- Fecha, momento o período al que han de venir referidos la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y específicos requeridos para resultar adjudicatarios.

- Indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento, con expresión, en su

caso, de la existencia de convenio de colaboración con el ayuntamiento donde radique la promoción, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

- Indicación del medio o lugar en los que se llevará a cabo la publicación de los restantes actos que se produzcan en el procedimiento de adjudicación y que, en todo caso, incluirá la inserción en el tablón de anuncios del correspondiente ayuntamiento.

2. En aquellos supuestos en los que por razones sobrevenidas se produzca un retraso en la fecha prevista para la finalización de las obras de construcción, el Instituto Canario de la Vivienda podrá publicar nuevo anuncio en el que se modifique, a efectos de su actualización y de acuerdo con las nuevas previsiones, el período al que han de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

3. Asimismo, dicho anuncio podrá ser igualmente modificado en aquellos casos en los que el número de viviendas correspondientes a la promoción a adjudicar sea superior a los demandantes de vivienda que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 3.b) de este Decreto, pueden concurrir al procedimiento de adjudicación.

Artículo 15.- Requerimiento y aportación de la documentación.

1. Una vez publicado el anuncio al que se refiere el artículo anterior, el órgano competente para la tramitación del procedimiento procederá a requerir a los demandantes que, conforme a los datos que resulten del Registro Público de Demandantes de Vivienda, pueden participar en el procedimiento de adjudicación, para que en el plazo de un mes aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos.

2. La no presentación en tiempo por parte del interesado de la documentación requerida dará lugar a que se le tenga por decaído en su derecho al trámite, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, quedando, en su caso, el demandante excluido del proceso de adjudicación.

3. El órgano encargado de la tramitación del procedimiento procederá al estudio y comprobación de la documentación presentada con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos generales, y en su caso específicos, requeridos en este Decreto.

Artículo 16.- Relación provisional de admitidos y excluidos por cupos.

1. Valorada la documentación presentada y en base a las circunstancias generales y específicas de los

demandantes de vivienda que concurren a la promoción, por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión, se procederá a la determinación de los cupos, a la elaboración de la relación provisional de los demandantes admitidos y excluidos por cada cupo y a la distribución del número de viviendas entre los mismos.

Frente a esta resolución podrán los interesados formular alegaciones en el plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la misma.

2. Los demandantes que figuren en las relaciones provisionales y definitivas de admitidos y excluidos del cupo para personas maltratadas serán identificadas, al objeto de preservar su intimidad, mediante el código que les haya sido asignado en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Canarias.

Artículo 17.- Relación definitiva de admitidos y excluidos.

1. Una vez estudiadas y valoradas las alegaciones presentadas, el Director del Instituto Canario de la Vivienda aprobará, mediante resolución que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias, la relación definitiva de demandantes admitidos y excluidos en el proceso de adjudicación de las viviendas y su distribución entre los distintos cupos.

2. Contra la citada resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el Presidente del Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de su publicación. En estos casos, la cumplimentación del trámite de audiencia a los interesados al que se refiere el artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se practicará a través de la publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 18.- Modalidades de adjudicación.

1. Resueltas las impugnaciones que, en su caso, hubiesen sido deducidas, y una vez devenida firme en vía administrativa la relación definitiva de los demandantes admitidos y excluidos, se procederá a la adjudicación de las viviendas que integran la promoción mediante cualquiera de las formas previstas en el apartado siguiente.

2. En el supuesto de que el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte igual o superior al número de demandantes que concurren al mismo, la adjudicación de las viviendas se hará de forma directa, en caso contrario, se llevará a cabo mediante sorteo.

3. En todo caso, serán objeto de adjudicación directa las viviendas reservadas al cupo para situaciones excepcionales.

4. En los supuestos en los que la adjudicación de la vivienda protegida se lleve a cabo de forma directa y en todo lo no previsto expresamente en este Decreto, regirán las normas de competencia y de procedimiento previstas para la adjudicación mediante sorteo, salvo en aquellos aspectos que por ser específicas de dicha modalidad no resulten aplicable a la adjudicación directa.

5. El Director del Instituto Canario de la Vivienda anunciará en el Boletín Oficial de Canarias así como, al menos, en dos diarios de mayor tirada de la provincia en la que se ubique la promoción, las viviendas objeto de adjudicación directa y las que hayan de sortearse.

Dicho anuncio, del que se dará también traslado al ayuntamiento del término municipal en el que radiquen las viviendas objeto de adjudicación, concretará además el día, lugar y la hora en el que tendrá lugar la celebración del sorteo, así como el orden conforme al que se va a desarrollar éste de acuerdo a los cupos establecidos.

6. En todo caso, se sorteará en primer lugar las viviendas asignadas a los cupos especiales que no sean objeto de adjudicación directa y, dentro de aquéllas, se sorteará en último término las que integran el cupo para familias de composición reducida.

Artículo 19.- Adjudicación mediante sorteo.

1. El sorteo se llevará a cabo ante Notario y estará presidido por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, que iniciará y dirigirá el desarrollo del mismo. De la celebración del citado acto se cursará invitación al alcalde del municipio en los que se ubiquen las viviendas a adjudicar.

Levantará acta de la celebración del sorteo un funcionario del citado Instituto al que se le encomienden tales funciones.

2. En representación de las unidades familiares que concurren a la adjudicación podrán asistir al sorteo únicamente los titulares de las mismas o, en su defecto, quienes los representen, procediéndose, con carácter previo a la celebración del sorteo, a la identificación de los asistentes.

3. Iniciada la sesión, serán sorteadas las viviendas integradas en cada uno de los cupos especiales que no sean de adjudicación directa, salvo las del cupo para unidades familiares de composición reducida, de acuerdo con el orden establecido en el anuncio al que se refiere el apartado 5 del artículo anterior.

A estos efectos se asignará un número, por orden alfabético del primer apellido y de forma correlativa a cada uno de los demandantes que concurren a cada uno de los cupos específicos. En aquellos supuestos en los que exista coincidencia en el primer apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al orden alfabético del segundo apellido.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan a cada cupo. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del correspondiente cupo específico.

4. A continuación, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo para familias de composición reducida.

En dicho sorteo participarán los demandantes que originariamente hubieran sido asignados a este cupo más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos, para personas con comunicación o movilidad reducida que no precisen sillas de ruedas para mayores de 65 años y para menores de 35 años, pertenezcan a unidades familiares compuestas por un solo miembro.

A tales efectos, en primer lugar se asignará un número, por orden alfabético del primer apellido y de forma correlativa, a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo para familias de composición reducida, a continuación la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan al cupo para familias de composición reducida. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del referido cupo.

5. Celebrado el sorteo de los cupos especiales, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo general.

En este sorteo participarán los demandantes que originariamente hubieran sido asignados al cupo general, más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos, para personas con comunicación o movilidad reducidas, que no precisen sillas de ruedas, para mayores de 65 años, para menores de 35 años, y para familias de composición reducida, pertenez-

can a unidades familiares compuestas por al menos dos miembros.

A tales efectos, en primer lugar se asignará, un número, por orden alfabético del primer apellido, a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo general y a continuación la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos.

Se extraerán tantos números como viviendas estén asignadas al cupo general. Los solicitantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del citado cupo.

6. Finalizado el sorteo, se cerrará la sesión por el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 20.- Lista de reserva.

En todo caso y con el objeto de confeccionar la correspondiente lista de reserva, tras la celebración del sorteo de viviendas correspondiente a cada cupo, se extraerán números hasta un máximo del 20% del total de las viviendas que hubiesen sido asignadas a aquéllos, con un mínimo de uno por cada cupo.

En el caso de que alguno de los demandantes que integren las listas de reserva de cualquiera de los cupos especiales, resultara posteriormente adjudicatario de una vivienda del cupo general, causará baja en la correspondiente lista de reserva.

Los demandantes que integren las listas de reserva de alguno de los cupos específicos no podrán integrar la lista de reserva del cupo general.

Las listas de reserva tendrán una vigencia de un año contados a partir de la fecha de adopción de la resolución de adjudicación de las viviendas a la que se refiere el artículo siguiente.

El resultado del mismo se hará público mediante anuncio del Director del Instituto Canario de la Vivienda, en el Boletín Oficial de Canarias y en dos diarios de mayor tirada de la provincia en la que se ubique la promoción, consignándose la relación de adjudicatarios y la lista de reserva correspondientes a cada cupo.

Dicho anuncio indicará también la relación de los demandantes que hubiesen resultado adjudicatarios de forma directa.

Artículo 21.- Resolución de adjudicación.

1. Previa propuesta del jefe de la unidad al que se le encomiende las funciones correspondientes a la gestión y/o adjudicación de las viviendas de promoción pública, el Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución, asignando a cada uno de los adjudicatarios una de las viviendas que integran la promoción.

Dicha resolución será objeto de notificación personal a cada uno de los adjudicatarios, para que en el plazo de quince días comuniquen su aceptación o renuncia.

2. Si transcurrido el citado plazo, no hubiesen aceptado de forma expresa la adjudicación, la misma quedará sin efecto, y se procederá a efectuar en los mismos términos una nueva adjudicación a favor del demandante que figurara en primer lugar en la correspondiente lista de reserva.

3. Además de a su aceptación, la eficacia de la adjudicación quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Suscripción por parte del adjudicatario del correspondiente contrato, en el plazo que a tales efectos establezca el Instituto Canario de la Vivienda.

- Entrega de las cantidades que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer el adjudicatario.

- Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves.

4. El incumplimiento de alguna de las condiciones relacionadas en el apartado anterior determinará que se deje sin efecto la correspondiente resolución de adjudicación, procediéndose a efectuar una nueva adjudicación, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo, a favor del demandante que proceda según el orden de la lista de reserva.

5. En aquellos supuestos en los que la adjudicación de una vivienda recaiga sobre un demandante que se hallara ocupando una vivienda o cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecida en el anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o sobre la que hubiese recaído declaración de ruina, el ayuntamiento correspondiente habrá de proceder, bien a la demolición o inhabilitación de la infravivienda, bien a la retirada de la cédula de habitabilidad, y/o a tramitar ante las correspondientes compañías suministradoras la retirada de energía eléctrica y agua de abasto, con el objeto de que aquellas no vuelvan a ser ocupadas.

En ningún caso una nueva ocupación podrá ser tenida en cuenta a efectos de futuras adjudicaciones.

Sección 2ª

De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, previa adquisición

Artículo 22.- Adjudicación de viviendas adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda.

1. Además de la promoción de viviendas de nueva construcción, el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su posterior adjudicación, podrá adquirir viviendas que serán calificadas como viviendas protegidas de promoción pública. Dicha adquisición podrá efectuarse a través de cualquiera de las formas previstas en la normativa en materia patrimonial y podrá tener por objeto:

a) Viviendas de nueva construcción en fase de proyecto aprobado, en construcción o bien terminadas, estas últimas cuando no hayan sido ocupadas en el plazo de dos años desde la fecha del certificado final de obra.

b) Viviendas usadas para su rehabilitación o reposición.

c) Viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y retracto reconocidos a favor del Instituto Canario de la Vivienda, por la Ley de Vivienda de Canarias.

2. La adjudicación de las viviendas a las que se refiere el apartado anterior se regirá por lo dispuesto en las secciones 1ª ó 3ª del capítulo II del presente Decreto, en función del número de viviendas adquiridas en cada caso, esto es, si se trata de promociones completas o viviendas aisladas.

Sección 3ª

De la adjudicación de las viviendas vacantes

Artículo 23.- Adjudicación de viviendas vacantes.

1. Las viviendas que, habiendo sido adjudicadas para su primera ocupación, quedaran posteriormente vacantes, serán objeto de una nueva adjudicación a favor de los demandantes que integren la lista de reserva del correspondiente cupo, en tanto la misma se encuentre en vigor.

2. Si la lista de espera no estuviera vigente por el transcurso del plazo de un año al que se refiere el párrafo cuarto del artículo 20 de este Decreto, el Director del Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del ayuntamiento correspondiente y previa emisión del correspondiente informe social, procederá a la adju-

dicación de la vivienda vacante a favor de alguno de los demandantes que, hallándose inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias, reúna los requisitos exigidos en este Decreto para resultar adjudicatario.

3. A la adjudicación de viviendas vacantes será de aplicación lo dispuesto en el artículo 21 de este Decreto en cuanto a la necesidad de aceptación y demás condiciones a las que queda sometida la efectividad de aquélla.

4. Las adjudicaciones posteriores a la segunda adjudicación se regirán por lo establecido en el presente artículo.

CAPÍTULO III

DE LA FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Artículo 24.- Formalización del contrato.

1. Aceptada la adjudicación, se procederá a la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento o de compraventa.

2. Si una vez producida la adjudicación y en un momento anterior a la suscripción del contrato falleciera el titular de la unidad familiar, podrán subrogarse en dicha condición y por tanto formalizar el correspondiente contrato, los miembros que integran la misma, aplicándose, en su caso, el orden de prelación establecido en el artículo 30 de este Decreto.

3. Lo previsto en el apartado 4 del artículo 21 será igualmente aplicable cuando el Instituto Canario de la Vivienda, en un momento anterior a la formalización del correspondiente contrato, constate el incumplimiento de los requisitos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto, han de concurrir para resultar adjudicatario de una vivienda protegida.

Sección 1ª

Del arrendamiento

Artículo 25.- Contenido del contrato de arrendamiento.

1. Cuando la adjudicación de la vivienda protegida se efectúe en régimen de arrendamiento, una vez constituida la fianza por el adjudicatario, la formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la entrega de las llaves de la vivienda.

2. El contrato de arrendamiento contendrá como mínimo las siguientes menciones:

- Identificación de las partes suscribientes, lugar y fecha de su celebración.

- Datos identificativos de la vivienda, con indicación de su ubicación y características físicas.

- Calificación de la misma como vivienda protegida de promoción pública en régimen de alquiler, fecha en la que fue calificada y duración del régimen de protección.

- Que la efectividad del contrato queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a partir de la fecha en la que tenga lugar la entrega de las llaves.

- Obligación del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

- Renta inicial y forma de pago.

- Deberes del arrendatario en relación al uso y conservación de la vivienda.

- Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.

Artículo 26.- Duración y prórroga del contrato de arrendamiento.

1. La duración inicial del contrato de arrendamiento de las viviendas protegidas de promoción pública será de cinco años, sin perjuicio de que el mismo podrá ser prorrogado sucesivamente por períodos de tres años, siempre que llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cada una de las prórrogas otorgadas, ninguna de las partes hubiese comunicado, con al menos un mes de antelación, la intención de no renovarlo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda podrá requerir al adjudicatario de la vivienda, con una antelación mínima de seis meses antes del vencimiento del plazo de duración inicial o de cualquiera de sus prórrogas, para que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los apartados c), d), e) y f) del artículo 3 de este Decreto, así como que destina la vivienda a domicilio habitual y permanente. La acreditación del cumplimiento de tales requisitos vendrá referida al momento en que se efectúe el citado requerimiento, salvo el relativo a los ingresos ponderados de la unidad familiar, que vendrá referido al año natural inmediato.

3. Si el adjudicatario no acreditase el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados del artículo 3, se acordará, previa audiencia, la no renovación del contrato de arrendamiento, concediéndole el plazo de un mes a partir de la notificación de la correspondiente resolución para que proceda a la entrega de las llaves de la vivienda, bajo apercibimiento de desahucio administrativo.

Artículo 27.- Extinción del contrato de arrendamiento.

1. Además de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior, no procederá la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que se constate la concurrencia de alguna de las causas determinantes del desahucio administrativo, previstas en la Ley de Vivienda de Canarias.

2. Asimismo y sin perjuicio de la apreciación de alguna de las infracciones o causas determinantes de desahucio administrativo contempladas en la Ley de Vivienda de Canarias, el contrato de arrendamiento de vivienda protegida podrá ser resuelto, además de por las causas previstas en la legislación sobre arrendamientos urbanos, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El subarriendo de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, así como la cesión de la misma por el adjudicatario, incluso a título gratuito.

b) No destinar la vivienda, sin la previa autorización administrativa, a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar.

c) Transcurso del plazo máximo al que se refiere el artículo 12.2 para autorizar la desocupación temporal de las viviendas.

Artículo 28.- Desistimiento del contrato de arrendamiento.

1. En los casos en los que el titular de la unidad familiar que haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento renuncie de forma expresa a continuar con el mismo o bien de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda.

2. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación como descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65%, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, siempre que acrediten la convivencia ininterrumpida en la vivienda desde la fecha de la adjudicación y que reúnan a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2. Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación

previsto en el artículo 16.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono, y que habiendo tenido descendencia en común y figurase inscrito en el Registro de Uniones de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2 de este Decreto.

Artículo 29.- Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del titular del contrato.

En los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio, el cónyuge al que formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, podrá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda el cambio de titularidad en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

Si no ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación podrá solicitar igualmente el cambio de titularidad, previa acreditación de los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Artículo 30.- Muerte del arrendatario.

En el caso de muerte del titular del contrato, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, con independencia de su orientación sexual, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se hubiese producido el fallecimiento. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación, citados en el artículo 28 del presente Decreto, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el citado plazo, siempre que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento o de manera ininterrumpida si no hubiese transcurrido ese período de tiempo desde la adjudicación y que reúnan a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2. Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el or-

den de prelación previsto en el artículo 16.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido convivendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge con independencia de su orientación sexual, durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, cuando hubieran tenido descendencia en común y figurase inscrito con él en el Registro de Uniones de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Artículo 31.- Extinción del arrendamiento por nueva adjudicación.

1. En los casos en que la unidad familiar del arrendatario se viese afectada por una minusvalía sobrevenida que precisase la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda, o fuera víctima de la violencia de género o de otros actos delictivos que pusiesen en peligro su integridad física al residir en la vivienda adjudicada, o por movilidad laboral que obligue a fijar la residencia en otra isla del archipiélago canario, se podrá solicitar al Instituto Canario de la Vivienda la extinción del contrato de arrendamiento al objeto de que por su parte se proceda a una nueva adjudicación en el mismo régimen.

2. En cualquier caso serán requisitos indispensables:

a) La aportación de la documentación acreditativa de la causa en la que se fundamenta su pretensión.

b) Encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de las obligaciones con la Junta de Administración del inmueble.

3. En estos casos el interesado podrá, en orden a facilitar la resolución del expediente, poner en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda la existencia de otro adjudicatario en el mismo régimen cuya vivienda sea idónea para la solución del problema planteado.

4. Una vez valorada la documentación presentada y sin que sea necesaria la previa devolución de la vivienda a la que se refiere el artículo 3.d) del presente Decreto, mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda se procederá a la aceptación de la renuncia de la adjudicación y a las respectivas nuevas adjudicaciones. Notificada la anterior resolución a los interesados, éstos dispondrán de un plazo improrrogable de treinta días naturales pa-

ra llevar a cabo el traslado a los nuevos domicilios, transcurrido el cual sin que se haya formalizado el mismo se entenderá que se desiste de lo solicitado.

5. Acogido un adjudicatario al procedimiento anteriormente señalado y dictada resolución por parte del Director del Instituto, no se podrá dirigir por el mismo nueva solicitud fundamentada en la misma causa ya acreditada, salvo circunstancias excepcionales, que se valorarán mediante el oportuno informe social.

Sección 2ª

Del contrato de compraventa

Artículo 32.- Contenido y formalización.

1. En el caso de que las viviendas protegidas de promoción pública se hayan adjudicado en régimen de compraventa, una vez practicada la recepción provisional de las obras, en el caso de que éstas se hayan producido y otorgada la calificación definitiva, y siempre que las viviendas sean susceptibles de ocupación, el Instituto Canario de la Vivienda comunicará dicha circunstancia a cada uno de los adjudicatarios de las viviendas, y les anunciará el lugar y fecha en la que se va a proceder a la formalización del contrato de compraventa y a la entrega de las llaves.

2. El contrato de compraventa entre el Instituto Canario de la Vivienda y la persona que haya resultado adjudicatario se formalizará directamente en escritura pública, haciendo referencia, como mínimo a los siguientes extremos:

- Lugar, fecha y efectos del contrato.

- Partes contratantes.

- Datos identificativos de la vivienda.

- Calificación de la vivienda como vivienda protegida de promoción pública en régimen de compraventa y fecha de la calificación definitiva.

- Obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del adjudicatario y de su unidad familiar.

- Precio de venta de la vivienda.

- Duración legal del régimen de protección.

- Prohibición legal de transmisión y de cesión de uso.

- Derecho de tanteo y retracto sobre dicha vivienda a favor del Instituto Canario de la Vivienda, así como las causas resolutorias.

3. En el supuesto de que no se hubiese practicado la división material del inmueble en el que se ubique la vivienda objeto del contrato o que del título constitutivo otorgado se derivase la imposibilidad del otorgamiento de escritura sin la previa rectificación, se formalizará documento privado en el que, además de hacer referencia a lo previsto en el párrafo anterior, se autorizará al Instituto Canario de la Vivienda para que practique la división material del inmueble y cuantas escrituras y actos sean necesarios para la constitución del régimen de propiedad horizontal a efectos registrales o, en su caso, las rectificaciones del título que sean precisas.

Artículo 33.- Condiciones de pago.

1. El Instituto Canario de la Vivienda podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio, en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

2. La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de treinta anualidades, cuyas cuotas serán constantes o crecientes, según se determine en la correspondiente orden departamental por la que se regulen las condiciones de los préstamos.

3. En aseguramiento de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá garantía hipotecaria sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Canario de la Vivienda podrá hacer uso, para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores de sus viviendas, del procedimiento de apremio.

4. El incumplimiento respecto a las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de compraventa de alguna de las condiciones o limitaciones establecidas en la Ley 2/2003, podrá dar lugar a la comisión de alguna de las infracciones previstas en dicha ley y, en su caso, aparte de la sanción que corresponda y como medida complementaria, a la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Sección 3ª

Otras formas de adjudicación

Artículo 34.- Cesión de uso a entidades sin ánimo de lucro.

1. Las viviendas protegidas de promoción pública podrán cederse en precario a personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como pisos tutelados. Dicha cesión se efectuará de

acuerdo con las previsiones contenidas en la normativa sectorial de aplicación.

2. Dicha cesión será acordada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras de construcción de la correspondiente promoción y las viviendas que se destinen a tal uso serán calificadas como viviendas protegidas de promoción pública para cesión en precario.

3. Construida una promoción pública de viviendas y otorgada la correspondiente calificación definitiva de las viviendas, las viviendas que vayan a destinarse a pisos tutelados quedarán a disposición de la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de asuntos sociales, para su cesión en precario a entidades sin ánimo de lucro.

4. La autorización de la cesión de la vivienda, las condiciones de la misma, los requisitos que han de cumplir las entidades sin ánimo de lucro y los usuarios de las viviendas, así como los derechos y obligaciones de unos y otros, se regirán por la normativa autonómica específica para los pisos tutelados.

CAPÍTULO IV

JUNTAS ADMINISTRADORAS

Artículo 35.- Acuerdo de constitución de las juntas administradoras.

1. A efectos de proceder a la administración y conservación de las viviendas de promoción pública de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Director del Instituto Canario de la Vivienda acordará, mediante resolución, que los adjudicatarios de una promoción en régimen de alquiler se constituyan en juntas administradoras.

2. Cuando la adjudicación se efectúe en régimen de compraventa, los adjudicatarios se constituirán en comunidad de propietarios, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Atendiendo a las características, distribución, configuración o magnitud de la promoción, para su gestión se podrá constituir más de una junta administradora; en estos casos, los presidentes de las distintas juntas deberán nombrar, de entre ellos, a un representante de la promoción.

Artículo 36.- Constitución.

1. La junta administradora deberá constituirse con anterioridad a la entrega de llaves a los adjudicatarios de las viviendas; a tales efectos, el Instituto Canario de la Vivienda procederá a convocar a los ad-

judicatarios con indicación de la fecha, hora y lugar de la celebración del acto constitutivo.

2. Para proceder a la constitución de la junta administradora es necesario que estén presentes, en primera convocatoria en el lugar, fecha y hora indicados previamente, la totalidad de los adjudicatarios o, en su caso, las personas que los representen. En segunda convocatoria bastará con la asistencia de la mayoría de los adjudicatarios.

3. La junta administradora quedará constituida por el voto favorable de la mayoría simple de los adjudicatarios asistentes que deberán nombrar, en su primera sesión al presidente, secretario y administrador.

Artículo 37.- Funcionamiento.

El régimen de funcionamiento de las juntas administradoras se regirá por sus estatutos, cuyo contenido será aprobado mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 38.- Participación de los adjudicatarios en régimen de alquiler en las juntas de propietarios.

1. En aquellos supuestos en los que en una misma promoción de viviendas coexistan viviendas en régimen de propiedad y en régimen de alquiler, los adjudicatarios de estas últimas asistirán a las sesiones de la comunidad de propietarios, en representación del Instituto Canario de la Vivienda, subrogándose en la posición de éste en su condición de propietario, en lo que a la adopción de acuerdos se refiere.

2. En estos casos, la exigencia del cumplimiento de los acuerdos adoptados en la junta de propietarios se sujetará a la normativa que rige en materia de viviendas protegidas de promoción pública.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. - Actuaciones singulares para colectivos concretos.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá acordar, previo informe de la Comisión de Vivienda, la realización de actuaciones singulares destinadas específicamente a la erradicación de la infravivienda, a la reposición de otros grupos de viviendas protegidas o bien dirigidas a solucionar necesidades derivadas de operaciones de remodelación, relocalización, rehabilitación o cualquier otra similar, que se consideren de interés social y que afecten a colectivos de población concretos.

En la resolución en la que se acuerde llevar a cabo estas actuaciones singulares se establecerán las nor-

mas especiales que han de regir para la adjudicación de las viviendas que, en todo caso, quedarán excluidas del procedimiento previsto en este Decreto, si bien será necesario que, al menos, el 80% de los afectados reúnan los requisitos exigidos en esta norma para ser adjudicatario de una vivienda protegida de promoción pública.

En todo caso, estas normas especiales de adjudicación deberán observar los principios establecidos en el apartado 1 del artículo 47 de la Ley de Vivienda de Canarias.

Segunda. - Adjudicación de las viviendas promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En los casos en que así se convenga, se sujetará al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Decreto, la adjudicación de las viviendas protegidas de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, que tengan en su objeto social la promoción de viviendas protegidas.

Tercera. - Celebración de convenios de colaboración.

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Instituto Canario de Vivienda ofrecerá a los ayuntamientos la posibilidad de suscribir los convenios de colaboración a los que se refiere el artículo 13 de este Decreto.

Cuarta. - Modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.

Se modifica la disposición adicional primera del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, mediante la adición de un nuevo párrafo a cada uno de los apartados 1 y 2.b) con la siguiente redacción:

“Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.”

Quinta.- Plazo de resolución de los procedimientos.

El plazo de resolución de los procedimientos a los que se refiere este Decreto será de seis meses, transcurrido el mismo sin que se haya dictado o notificado la correspondiente resolución se entenderá desestimada la solicitud.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública que estuviesen en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán tramitándose por el Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, si bien atendiendo a la distribución de competencias establecida por el Decreto 2/2004, de 27 de enero, por el que se aprueban las Normas Provisionales de Organización y Funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda o la norma de organización y funcionamiento que la sustituya.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- 1. Queda derogado el Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan lo dispuesto en el presente Decreto y, especialmente, los artículos 6 y 7 del Decreto 230/1998, de 18 de diciembre, por el que se regulan los pisos tutelados.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto no se proceda a la adaptación de la normativa en materia de vivienda a lo dispuesto en el presente Decreto, serán de aplicación las previsiones del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, entendiéndose que las referencias contenidas en el primero a este último, se han de considerar efectuadas a esta norma.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Desarrollo normativo.

Se faculta al titular de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda.- Entrada en vigor.

1. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día en el que se disponga la entrada en vigor de la normativa que regule el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Canarias y será de aplicación a la adjudicación de aquellas promociones de viviendas que a la citada fecha no cuenten con fecha de cierre de presentación de solicitudes a la que se refiere el artículo sexto del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las normas que en materia de subrogaciones se establecen en este Decreto a las solicitudes deducidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que aquéllas resulten más favorables para el interesado.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de mayo de 2007.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Adán Martín Menis.

EL CONSEJERO DE INFRAESTRUCTURAS,
TRANSPORTES Y VIVIENDA,
Antonio Ángel Castro Cordobez.

EL CONSEJERO DE
PRESIDENCIA Y JUSTICIA,
José Miguel Ruano León.

Consejería de Presidencia y Justicia

917 *DECRETO 139/2007, de 24 de mayo, por el que se modifica la relación de puestos de trabajo de la Presidencia del Gobierno.*

Examinado el expediente tramitado por la Presidencia del Gobierno para la modificación de su relación de puestos de trabajo.

Considerando justificada la modificación de la misma por la necesidad de adaptar la relación de puestos de trabajo de la Presidencia del Gobierno a las exigencias actuales de dicho Departamento.

Vistos los artículos 5, 6, 15, 16 y 16 bis de la Ley territorial 2/1987, de 30 de marzo, de la Función Pública Canaria y demás disposiciones vigentes de aplicación.