

pias, sempre en execución das previsións contidas na lexislación autonómica en materia de vivenda.

Este decreto estrutúrase en catro títulos, catro disposicións adicionais, dúas transitorias, unha derrogatoria e dúas finais. O título I, disposicións xerais, define os conceptos básicos. O segundo título, dividido en nove capítulos, regula o réxime xeral das vivendas de promoción pública e engade, como novidades fundamentais as seguintes: a creación do Rexistro de Demandantes de Vivenda de Promoción Pública, pedra angular desta reforma, que nace co obxecto de dotar de transparencia e celeridade os procesos de adxudicación de vivendas de promoción pública; a posibilidade de satisfacer as necesidades de vivenda de todos os galegos e galegas que residen fóra da nosa comunidade autónoma, non só no estranxeiro, como se prevía até o de agora, senón tamén dos que residen fóra de Galicia, pero dentro do territorio estatal; a cesión de vivendas para fins de servizo público ou interese social, a favor dunha Administración pública, para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiais e dar solución, deste xeito, a unha demanda social que vai en aumento; a posibilidade de promover a construción de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública, destinados a satisfacer as necesidades de vivenda de colectivos determinados para a súa adxudicación en réxime de aluguer.

Esta previsión nace como consecuencia da política de vivenda, que ten entre as súas principais directrices o deseño de mecanismos que posibiliten unha maior axilidade no mercado inmobiliario, que permita darlles satisfacción ás necesidades de vivenda de determinados colectivos mediante a concertación de alugueres de vivendas de promoción pública. Outra novidade importante é a regulación do procedemento de adxudicación das vivendas de promoción pública, introducindo unha modificación substancial respecto do réxime anterior, ao implantar como procedemento ordinario o do sorteo entre as persoas inscritas no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública, e prevendo unicamente como procedemento especial a adxudicación directa, nos supostos previstos expresamente no propio decreto.

O título terceiro regula os locais de negocio do instituto, coa finalidade de conseguir unha maior eficacia na súa xestión e potenciar a súa explotación como fonte de ingresos do instituto que permitan acadar un maior financiamento facilitando a súa venda ou aluguer para a execución das políticas de vivenda que lle competen ao organismo autónomo.

O título cuarto regula o solo, que xunto coas vivendas é a base das actividades do instituto, a obtención do solo necesario para levar a cabo as directrices marcadas pola Consellería de Vivenda e Solo constitúe un pilar fundamental. Regúlanse neste título, tanto os modos de adquisición do solo coma o procedemento para o alleamento do solo residencial e do empresarial, partindo sempre da necesidade de establecer os mecanismos necesarios para garantir tanto a flexibili-

dade para adquirilo, como a eficacia e eficiencia na súa xestión, a través das sociedades públicas participadas polo IGVS.

En síntese, esta nova regulación responde, en definitiva, á necesidade de dotar o Instituto Galego da Vivenda e Solo dun instrumento xurídico axeitado que permita levar a cabo as funcións que en materia de vivenda e solo lle son propias, co fin de acadar a óptima satisfacción do interese xeral en materia de vivenda.

Na súa virtude, por proposta da conselleira da Vivenda e Solo, oído o Consello Consultivo de Galicia e logo de deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día trece de decembro de dous mil sete, en virtude do disposto no artigo 34 da Lei 1/1983, sobre normas reguladoras da Xunta de Galicia e da súa Presidencia,

DISPOÑO:

TÍTULO I DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1º.-*Obxecto e ámbito de aplicación.*

1. Este decreto ten por obxecto regular o réxime xurídico do solo adquirido polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e das edificacións promovidas ou adquiridas polo dito instituto, en particular as vivendas de promoción pública nas súas distintas modalidades.

2. As disposicións deste decreto sonlles de aplicación a todos os inmoables promovidos ou adquiridos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou calquera outro organismo cuxas competencias foran asumidas por este, existentes no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 2º.-*Clasificación das vivendas de promoción pública.*

As vivendas de promoción pública promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo clasifícanse en:

- Vivendas de protección oficial de promoción pública.
- Vivendas cualificadas en núcleos rurais e en barrios históricos.

Artigo 3º.-*Unidade familiar e convivencial.*

1. Para os efectos deste decreto entenderase por unidade familiar ou de convivencia:

- a) A formada polos cónxuxes non separados legalmente e, se os houber, polos seus descendentes e ascendentes que convivan con eles.
- b) As parellas de feito recollidas na Lei de dereito civil de Galicia.
- c) Nos casos de separación legal, viuvez e familia monoparental, a formada polos respectivos titulares das ditas unións familiares ou de convivencia e, se os

houber, polos seus descendentes e ascendentes que convivan con eles.

d) As persoas maiores de idade ou menores emancipadas integradas nunha unidade familiar ou de convivencia que manifesten o seu desexo de se independizar e acrediten capacidade económica propia nos termos exixidos por este decreto.

2. Non terán a condición de membros da unidade familiar ou de convivencia as persoas que figuren como titulares ou membros doutras unidades que formulen solicitude separada no mesmo procedemento.

TÍTULO II

VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I RÉXIME XERAL

Artigo 4º.-*Titularidade e uso.*

1. As vivendas de promoción pública só poderán ser de titularidade ou uso de persoas físicas, agás nos seguintes casos:

a) Que o seu réxime sexa o de arrendamento e conserve a titularidade a Administración pública.

b) Que se adxudiquen a entidades sen ánimo de lucro nos casos previstos no artigo 34º.1.a).

2. Destinaranse en todo caso a domicilio habitual e permanente dos seus adxudicatarios/as, sen que en ningún caso se poidan destinar a segunda residencia nin a ningún outro uso, excepto nos casos previstos neste decreto para posibilitar o uso pola Administración pública como vivenda temporal de colectivos con necesidades especiais.

3. O réxime de adxudicación destas vivendas poderá ser en propiedade ou en arrendamento con ou sen opción de compra. Tamén se poderá autorizar a súa ocupación temporal nos supostos establecidos neste decreto.

Artigo 5º.-*Duración do réxime.*

1. O réxime xurídico das vivendas de promoción pública terá unha duración de 30 anos desde a data da cualificación definitiva malia que, no suposto de adxudicación en réxime de venda, transcorrido este prazo sen que se amortizase totalmente o préstamo cualificado concedido para a súa adquisición ou sen que se fixesen efectivas a totalidade das cantidades aprazadas, este réxime se prorrogará automaticamente até a cancelación do préstamo ou o pagamento total do prezo ao promotor. Durante este período manterase o réxime de uso e os prezos máximos establecidos, a cuxo termo se extinguirá.

2. Non obstante o anterior, as vivendas cualificadas ao abeiro de normativas anteriores terán o prazo de protección establecido na dita normativa. De haber cantidades pendentes de pagamento, prorrogarase o prazo nas condicións establecidas no parágrafo anterior.

3. As vivendas de promoción pública non poderán ser obxecto de descualificación voluntaria en ningún caso.

Artigo 6º.-*Ocupación.*

O/a adxudicatario/a dunha vivenda de promoción pública terá a obriga de ocupar a vivenda no prazo máximo dun mes desde o asinamento do correspondente contrato, agás que medie xusta causa debidamente acreditada e xustificada. No caso de adxudicarse a galegos residentes fóra de Galicia, este prazo será de seis meses se viven dentro do territorio estatal e de doce meses se residen no estranxeiro.

Artigo 7º.-*Dereito de tenteo e retracto.*

Nos contratos de compravenda consignarase expresamente o dereito de tenteo e retracto sobre as vivendas alleadas, a favor do Instituto Galego da Vivenda e Solo, previsto na lexislación autonómica en materia de vivenda.

Artigo 8º.-*Transmisión.*

1. As vivendas de promoción pública só se poderán transmitir entre vivos, en segunda ou sucesivas transmisións, polos propietarios cando transcorresen cinco anos desde a data do contrato de compravenda, sempre que previamente se fixera efectiva a totalidade das cantidades aprazadas, e sempre que se realice a favor do adquirente que lle designe o IGVS tras a realización dun sorteo entre os inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública.

2. O prezo de venda das vivendas de promoción pública determinarase sempre de conformidade co establecido neste decreto.

3. O Instituto Galego da Vivenda e Solo verificará que se cumpran os requisitos establecidos na normativa vixente.

4. Os gastos que derivan da formalización dos contratos e, se é o caso, da súa inscrición no Rexistro da Propiedade serán sufragados polo/pola adxudicatario/a.

Artigo 9º.-*Consignación das limitacións.*

Todas as limitacións xurídicas que afectan as vivendas a que se refire este decreto terán que ser expresamente consignadas nos contratos de arrendamento ou nas escrituras de compravenda, co obxecto, neste último caso, da súa inscrición no Rexistro da Propiedade, onde se farán constar mediante nota marxinal.

CAPÍTULO II

DOS/DAS ADXUDICATARIOS/AS DE VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artigo 10º.-*Requisitos comúns a todos/as os/as adxudicatarios/as.*

I. Poderán acceder ás vivendas de promoción pública reguladas neste decreto as persoas, nacionais ou estranxeiras, maiores de idade e con plena capacidade de obrar que, como titulares dunha unidade fami-

liar, segundo a definición do artigo 3º, reúnan os seguintes requisitos:

I. Atoparse inscritas no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública, salvo nos seguintes supostos:

-Cando se acceda á vivenda como consecuencia de realoxos motivados por expedientes de expropiación forzosa.

-Cando se acceda á vivenda de promoción pública como consecuencia de procesos de rehabilitación promovidos por un organismo ou entidade pública dependentes do IGVS ou da Consellería de Vivenda e Solo.

-Cando as vivendas de promoción pública se adxudiquen directamente.

2. Acreditar os ingresos ponderados anuais totais que se sinalan nesta norma para cada tipo de vivendas. Excepcionalmente, e á vista das circunstancias concorrentes, poderánselles adxudicar vivendas a solicitantes cuxa unidade familiar non acade os ingresos sinalados como mínimos, sempre que na correspondente convocatoria a Xunta Cualificadora reservase unha porcentaxe, que non poderá exceder do 25% da promoción de que se trate, para solicitantes que se atopen en situación de especial precariedade e non poidan acreditar os ingresos mínimos exixidos, así como nos casos de promocións destinadas a alugar. A xustificación de atoparse en situación de especial precariedade exixirá informe favorable dos servizos sociais do concello correspondente ou dos organismos, institucións ou entidades da Xunta de Galicia con competencia na materia.

3. Carecer, ou ter perdido o uso, de vivenda en calidade de propietario/a, arrendatario/a, usufrutuário/a ou calquera outro título en dereito que permita o seu uso e gozo, agás que se dean algunha das seguintes circunstancias:

a) Acreditar que a vivenda que se dispón sexa inhabitable, insuficiente ou inadecuada nos termos especificados no punto IV deste artigo.

b) Habitar unha vivenda suxeita a expediente de expropiación ou desafuzamento xudicial ou administrativo non imputable ao interesado ou ben ocupar aloxamentos provisionais como consecuencia de situacións de urxencia ou remodelación que impliquen a perda da vivenda.

c) Habitar unha vivenda a título de arrendatario/a sempre que a renda desta sexa superior á establecida para as vivendas de promoción pública segundo o artigo 20º.3.

II. Non obstante o anterior, non poderán acceder a vivendas de promoción pública os que se atopen nalgunha das seguintes circunstancias:

a) Que xa foran titulares de vivendas de protección oficial de promoción pública e a perdesen como consecuencia dun procedemento de desafuzamento, resolución de contrato tramitado polo Instituto Galego

da Vivenda e Solo ou a alleasen por calquera causa, coa excepción de cambio de residencia por motivos laborais, ou outros xustificados, a xuízo da Xunta Cualificadora.

b) Que sexan titulares de bens inmobles de natureza rústica ou urbana suxeitos ao imposto sobre bens inmobles que teñan un valor catastral superior a 30.000 euros.

III. En todo caso, mentres dure o período de protección, o adquirente destas vivendas en segunda ou posteriores transmisións terá que cumprir os mesmos requisitos relativos a ingresos e de carácter patrimonial que se precisan para a súa adxudicación.

IV. Entenderanse como condicións de inadecuación ou insuficiencia as seguintes:

a) Presúmese que non reúnen as condicións suficientes as chabolas, covas, casetas, e, en xeral, os edificios que non teñan un fin propiamente residencial, se atopen en situación de ruína ou teñan deficiencias, non achacables á falla de mantemento por parte do solicitante, que afecten de xeito notorio a habitabilidade, debidamente acreditadas polo técnico competente.

b) Enténdese que unha vivenda ten unha superficie insuficiente para a composición da unidade familiar cando a cada ocupante lle correspondan menos de 10 m² de superficie útil, non se computarán para o efecto a correspondente a baños, corredores e tendais. No suposto de que habiten a vivenda dúas unidades familiares distintas, e sempre que tal circunstancia se produza cunha antelación de, polo menos, un ano desde a data da convocatoria para a adxudicación das vivendas, o límite de superficie útil sinalado no parágrafo anterior incrementarase até 20 m² por ocupante, con idénticas minoracións para os efectos de cómputo.

c) Enténdese que unha vivenda é inadecuada cando a súa configuración arquitectónica, distribución espacial, localización ou accesos supoñan unha grave mingua da súa funcionalidade para o solicitante ou para a súa familia por causa de diminución física.

V. Os/as petionarios/as que sexan propietarios da vivenda en que habitan e que se atopen nalgunha das circunstancias sinaladas no punto IV, quedarán obrigados se resultan adxudicatarios/as, a ofertar ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a dita vivenda, que a poderá aceptar ou non. Para estes efectos, a vivenda valorarase aplicando o módulo vixente en promoción pública no momento da oferta e poderanse aplicar coeficientes de depreciación en función do estado de conservación da vivenda, debidamente xustificadas polos servizos técnicos do Instituto Galego da Vivenda e Solo. En caso de que se tratase dunha vivenda de promoción pública, aplicarase o disposto neste decreto para o suposto de resolución voluntaria de contrato.

Artigo 11º.-*Vivendas para emigrantes.*

Tamén poderán solicitar vivenda os galegos residentes fóra de Galicia que desexen retornar ou que xa o

teñan feito e se atopen nalgunha das circunstancias comprendidas no punto I.3 do artigo 10º referidas ao ámbito territorial nacional e reúnan, ademais, as seguintes condicións:

1. Acrediten residir fóra de Galicia por un tempo non inferior a cinco anos. Esta acreditación farase no suposto de que residan no estranxeiro, mediante certificación expedida polo organismo competente en materia de emigración ou a representación diplomática ou consular correspondente. Naqueles casos en que residan fóra da Comunidade Autónoma de Galicia, pero dentro do territorio estatal, deberase achegar certificación do padrón expedida polo concello de residencia.

2. Que os seus ingresos familiares ponderados en cómputo anual se atopen entre os límites sinalados para cada tipo de vivenda, estes poderanse referir ao indicador público de rendas de efectos múltiples vixente en España ou, á súa elección, no seu país de residencia.

A existencia e contía do salario mínimo legal ou similar, neste último suposto, acreditarase por certificación da agregaduría laboral correspondente no país onde se obteñan as rendas salariais e o cálculo do seu contravalor en euros obterase, de ser o caso, aplicando o primeiro troco oficial fixado polo Banco de España para o comprador no mercado de divisas no ano seguinte a que se refiren os ingresos.

A acreditación de ingresos realizarase na forma establecida no artigo 38º coa salvidade do disposto neste artigo.

3. Que se atopen inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública. O Instituto Galego da Vivenda e Solo adoptará os mecanismos necesarios para facilitarlles a inscrición no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Promoción Pública aos galegos que se atopen nesta situación.

CAPÍTULO III

REXISTRO DE DEMANDANTES DE VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artigo 12º.-Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública.

1. Créase o Rexistro Público de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública que ten como finalidade facilitar a xestión e o control na adxudicación das vivendas de promoción pública, que garantirá a publicidade, concorrencia, obxectividade e transparencia dos ditos procesos. O dito rexistro será único para todo o territorio da comunidade autónoma.

2. Os datos contidos no rexistro serán os identificativos das persoas integrantes da unidade familiar e demandantes de vivenda, así como os que se fagan constar na solicitude respecto das características da vivenda demandada.

A comunicación ou cesión de datos a terceiros terá lugar consonte co establecido na normativa sobre protección de datos de carácter persoal.

3. Os dereitos de acceso, rectificación e cancelación dos datos persoais exerceranse ante a Secretaría Xeral da Consellería de Vivenda e Solo. O exercicio do dereito de cancelación implicará a baixa da unidade familiar no rexistro como solicitante de vivenda. As medidas de seguridade do rexistro serán as correspondentes ao nivel alto, de acordo co establecido no Real decreto 994/1999, do 11 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de medidas de seguridade dos ficheiros automatizados que conteñan datos de carácter persoal.

4. Mediante orde desenvolverase o funcionamento do rexistro e, de ser o caso, a súa unificación co Rexistro Público de Demandantes de Vivendas de Protección Autonómica.

Artigo 13º.-Solicitude de inscrición no rexistro.

Só se admitirá unha solicitude por unidade familiar, independentemente de que estea composta por unha ou varias persoas. Nos casos en que unha persoa inscrita no rexistro, sexa como solicitante ou como membro da unidade familiar, pretenda a súa inscrición posterior mediante outra solicitude en unidade familiar diferente, quedará inscrita no rexistro consonte coa última solicitude presentada.

En todas as solicitudes se presumirá como representante da unidade familiar a persoa que figure como primeiro solicitante.

Na solicitude indícarase:

- A composición familiar.
- Se existe algunha persoa con mobilidade reducida.
- O concello en que reside ou traballa.
- Os ingresos da unidade familiar.

A inscrición terá unha vixencia de catro anos desde a expedición da credencial de inscrición, na cal deberá figurar expresamente a data de finalización. Durante o dito prazo será obrigatoria a comunicación de calquera variación dos datos achegados.

Serán causas de baixa no rexistro as seguintes:

- a) Non renovar a solicitude ao finalizar o prazo de vixencia.
- b) Resultar adxudicatario/a definitivo/a dunha vivenda de promoción pública.
- c) A petición do representante da unidade familiar.
- d) O desaloxo forzoso dunha vivenda de promoción pública imputable ao interesado.
- e) Rexeitar unha vivenda vacante cando se atope nunha lista de espera.
- f) A sanción consistente na inhabilitación para participar en promocións de vivendas de protección oficial inhabilitará durante o prazo establecido na resolución sancionadora para inscribirse no rexistro, e se acontece con carácter sobrevido, será causa de baixa neste.

Artigo 14º.-*Procedemento de inscrición no rexistro.*

1. Poderase presentar a solicitude ante os rexistros da Consellería de Vivenda e Solo e demais lugares permitidos polo artigo 38.4º da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, isto é:

-Nos rexistros dos órganos administrativos a que se dirixan.

-Nos rexistros de calquera órgano administrativo, que pertenza á Administración xeral do Estado, á de calquera Administración das comunidades autónomas, ou á dalgunha das entidades que integran a Administración local se, neste último caso, se subscribise o oportuno convenio.

-Nas oficinas de correos, na forma que regulamentariamente se estableza.

-Nas representacións diplomáticas ou oficinas consulares de España no estranxeiro.

-En calquera outro que establezan as disposicións vixentes.

2. A inscrición presencial no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública farase nas catro delegacións provinciais e nos servizos centrais da Consellería de Vivenda e Solo.

A persoa interesada deberase presentar coa solicitude debidamente cuberta ou ben coa clave da solicitude cuberta pola internet, xunto coa documentación que nel se require, e inmediatamente procederase a realizar a súa inscrición no rexistro coa conseguinte expedición da credencial que indique o número identificativo que lle corresponda. A resolución notificárase por correo.

CAPÍTULO IV
XUNTAS CUALIFICADORAS

Artigo 15º.-*Xuntas cualificadoras.*

1. Correspóndelles ás xuntas cualificadoras provinciais de vivenda, como órganos integrados no Instituto Galego da Vivenda e Solo, a adxudicación das vivendas promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo de acordo coas normas e conforme co procedemento regulado nesta disposición.

2. As xuntas cualificadoras como órganos colexiados estarán suxeitas no seu funcionamento ao disposto na Lei 30/1992 e estarán compostas polos seguintes membros:

-Presidente/a: o/a delegado/a provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

-Vicepresidente/a: o/a xefe/a da Área Provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

-Vogais: dous/dúas funcionarios/as da Delegación Provincial da Consellería da Vivenda e Solo correspondente designados pola presidencia da Xunta Cualificadora, un/unha dos/as cales exercerá as funcións de secretario/a do órgano colexiado.

Poderase requirir, a criterio do/a presidente/a da Xunta Cualificadora, a participación doutros representantes das administracións públicas con voz pero sen voto.

CAPÍTULO V

VIVENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN PRIMEIRA

RÉXIME XERAL

Artigo 16º.-*Concepto.*

Son vivendas de protección oficial de promoción pública as cualificadas como tal e promovidas sen ánimo de lucro polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, que reúnan os requisitos establecidos neste decreto e nas normas complementarias de deseño e calidade establecidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo para cada promoción.

Artigo 17º.-*Módulos.*

Enténdese por módulo o resultado de aplicación da porcentaxe que se establece a seguir sobre o prezo básico determinado no ámbito nacional por metro cadrado de superficie útil que fixe o Ministerio de Vivenda para establecer os prezos de venda das vivendas de protección pública.

Zona territorial 1ª: módulo: 125% do prezo básico.

Zona territorial 2ª: módulo: 112,5% do prezo básico.

Artigo 18º.-*Requisitos dos adxudicatarios/as.*

1. Os/as adxudicatarios/as destas vivendas terán que acreditar que os ingresos ponderados anuais correspondentes á unidade familiar se atopan entre 0,7 e 2,5 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples, excepto no suposto previsto no artigo 26º.2.a) deste decreto.

2. O límite de ingresos establecido poderá ser elevado por acordo da Xunta Cualificadora até 3,5 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples (IPREM), ou indicador que o substitúa, naquelas promocións en que unha vez rematado o proceso de selección regulado neste decreto resultasen vivendas vacantes por falta de solicitantes, ou porque estes non reunisen as condicións exixidas para ser adxudicatarios/as.

3. Para os efectos do disposto neste decreto o IPREM é o definido no Real decreto lei 3/2004, do 25 de xuño, para a racionalización da regulación do salario mínimo interprofesional e para o incremento da súa contía, que se considera unidade de medida para a determinación da contía dos ingresos familiares, no seu cómputo anual, incluídas dúas pagas extras.

Artigo 19º.-*Réxime de adxudicación.*

1. O réxime de adxudicación das vivendas de protección oficial de promoción pública poderá ser en propiedade ou en arrendamento. Excepcionalmente poderase autorizar a ocupación temporal da vivenda,

debedo xustificarse a excepcionalidade no expediente

2. Será obrigatoria a adxudicación en réxime de arrendamento cando os ingresos ponderados dos solicitantes, computados os da totalidade dos membros da unidade familiar en que estea integrado, non supere 1,5 veces o IPREM.

Artigo 20º.-*Estudos económicos e prezos de venda e renda.*

1. Os estudos económicos que determinarán o valor das vivendas de promoción pública promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo serán elaborados con base no 100% do módulo aplicable a cada metro cadrado de superficie útil das vivendas, segundo a área xeográfica en que estean situadas, vixente no momento da cualificación definitiva da promoción. Nas vivendas unifamiliares a dita base será do 120%.

2. Os prezos de venda das vivendas sinaladas no parágrafo anterior fixaranse ao lle aplicar ao referido estudo económico unha dedución en función dos ingresos familiares ponderados dos adxudicatarios/as e serán os seguintes:

a) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 2 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples (IPREM) e 2,5 veces o IPREM: o 70% do valor da vivenda segundo o estudo económico. Se existisen rochos e garaxes vinculados ao prezo destes será, respectivamente o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

b) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 1,5 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples e 2 veces o IPREM: o 60% do valor da vivenda segundo o estudo económico. Se existisen rochos e garaxes vinculados ao prezo destes será, respectivamente o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

c) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados até 1,5 veces o IPREM: o 50% do valor da vivenda segundo o estudo económico. De existir rochos e garaxes vinculados, o prezo destes será, respectivamente, o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

3. Cando as vivendas de promoción pública reguladas neste capítulo se adxudiquen en réxime de aluguer, a renda inicial anual será a que resulte de lle aplicar o 3% ao que sería o prezo de venda da vivenda e anexos, de ser o caso, determinado de acordo co establecido neste capítulo.

Artigo 21º.-*Prezo de venda en segundas e posteriores transmisións.*

1. No caso de segundas transmisións das vivendas reguladas nesta sección, os estudos económicos das ditas vivendas conservarán a súa validez até que cumpran cinco anos que se contarán desde a data de cualificación definitiva.

Do sexto ao décimo quinto ano, ambos inclusive, os estudos económicos, serán elaborados aplicando o 80%, e do décimo sexto ao trixésimo ano, o 70% do valor do módulo aplicable segundo a zona territorial determinada na cualificación definitiva, vixente no momento da transmisión.

Artigo 22º.-*Condicións da venda.*

1. As vivendas venderanse aprazando a totalidade do prezo, que producirá un xuro máximo anual do 5% e devolverase en 25 anos en cotas mensuais, integradas por capital e xuros, con crecemento do 4% anual.

Cando no momento da adxudicación definitiva do grupo efectuada pola Xunta Cualificadora o tipo de xuro anteriormente establecido for superior ao fixado polo Consello de Ministros para os convenios que subscriba o Ministerio de Vivenda coas entidades prestamistas para o financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo, entenderase que este último será o tipo de xuro aplicable.

2. Cando o Instituto Galego da Vivenda e Solo subscriba convenios con entidades financeiras de tal xeito que estas financien a construción das vivendas públicas e os adquirentes se subroguen no pagamento da débeda e na responsabilidade derivada da existencia da garantía hipotecaria, as condicións da subrogación dos/das adxudicatarios/as serán as sinaladas no parágrafo primeiro deste artigo. O Instituto Galego da Vivenda e Solo garantirá o mantemento destas condicións aos adxudicatarios/as subrogados de tal xeito que o tipo de xuro que teñan que pagar estes non supere nunca o 5% anual, e para tal fin subsidiará os préstamos aboándolle á entidade financeira a diferenza do que poda exceder o dito tipo máximo.

SECCIÓN SEGUNDA

CESIÓN DE VIVENDAS CON DESTINO ÁS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS

Artigo 23º.-*Cesión de vivendas aos concellos.*

1. No suposto de que o concello cedese gratuitamente o solo urbanizado preciso para a promoción de que se trate, o 10% das vivendas resultantes ou da superficie útil edificada será de cesión gratuíta a aquel. As vivendas serán destinadas preferentemente á mesma finalidade prevista no punto 2 b) deste artigo e os locais comerciais con fins de interese público e social.

Se o solo cedido gratuitamente estivese sen urbanizar, o Instituto Galego de Vivenda e Solo cederalle ao concello o 5% das vivendas ou da superficie útil edificada.

Para proceder á cesión, as porcentaxes indicadas terán que acadar, no caso de vivendas, unidades completas. No caso de que a cesión se materializase en locais comerciais, adecuaranse os metros cedidos ao límite da porcentaxe establecida.

A cesión poderá, por necesidades do IGVS, materializarse noutras promocións de vivendas no mesmo concello.

2. Sen prexuízo do anterior, até un 10% das vivendas de protección oficial de promoción pública propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderanlle ser alleadas aos concellos en que estean situadas, para destinalas a arrendamento ou, excepcionalmente, ser obxecto de transmisión, cumprindo as condicións establecidas neste decreto. A indicada porcentaxe calcularase sobre cada promoción en concreto e será facultade da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo acceder ao alleamento sempre que se xustifique a súa conveniencia no expediente e logo de solicitude do concello interesado en que se acredite a necesidade de dispor destas vivendas.

3. O alleamento das vivendas aos concellos efectuarase a título de propiedade, conforme as seguintes condicións:

a) O prezo de venda por metro cadrado útil será o 50 por 100 do módulo aplicable vixente na data da resolución de adxudicación, cando o solo o cedese o concello. Cando os terreos os adquirise onerosamente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, o prezo de venda por metro cadrado útil será o 75 por 100 do referido módulo. No caso de que a vivenda teña rocho ou garaxe, o prezo citado incrementarase nun 2% e/ou 8%, respectivamente, do valor da vivenda correspondente.

b) As vivendas destinaranse a atender os casos de especial necesidade e preferentemente a familias con ingresos ponderados anuais totais inferiores a 1,5 veces o IPREM.

Artigo 24º.-*Cesión de vivendas para fins de interese público ou social.*

1. En casos excepcionais, debidamente acreditados no expediente, poderase alugar, allear ou autorizar a ocupación temporal das vivendas de protección oficial de promoción pública propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo, sempre a favor dunha Administración pública, para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiais ou outras finalidades de interese público ou social.

2. O alleamento das vivendas sinaladas no parágrafo anterior realizarase polo 75 por cento do módulo aplicable vixente na data de resolución da adxudicación. No caso de que a vivenda teña rocho ou garaxe, o prezo citado incrementarase nun 2% e/ou 8%, respectivamente do valor da vivenda correspondente.

3. No caso de arrendamento, a renda inicial será a que resulte de aplicar o tres por cento (3%) do valor da vivenda, calculado de conformidade co establecido no artigo 20º.1, tendo en conta o módulo vixente na data da resolución de adxudicación.

4. Serán por conta do/da adxudicatario/a os gastos de comunidade, consumo de subministracións e calquera outro que derive do uso e da ocupación, así como os tributos que graven a vivenda. As ditas obrigas faranse constar expresamente no contrato que se asine.

SECCIÓN TERCEIRA

VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALUGUER

Artigo 25º.-*Réxime das vivendas adxudicadas en aluguer.*

Os contratos de arrendamento terán unha vixencia de cinco anos prorrogables por períodos anuais e estará prohibido en todo caso a cesión ou o subarrendamento, total ou parcial. A contravención desta prohibición dará lugar á resolución do contrato de arrendamento, con independencia das sancións a que houber lugar.

Artigo 26º.-*Promocións de vivendas en aluguer.*

1. Promoverase a construción de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública destinados a satisfacer as necesidades de vivenda de colectivos determinados para a súa adxudicación en réxime de aluguer. Excepcionalmente, poderase autorizar a cesión de uso temporal das ditas vivendas.

2. Destinaranse preferentemente aos seguintes colectivos:

a) Unidades familiares con ingresos inferiores ao 0,7 do IPREM.

b) Unidades familiares monoparentais.

c) Maiores de 60 anos.

d) Menores de 35 anos con fillos ao cargo.

e) Menores de 35 anos.

f) Vítimas da violencia de xénero.

g) Determinados colectivos amparados por acordos de colaboración ou convenios administrativos asinados co IGVS ou coa Consellería de Vivenda e Solo.

A Dirección Xeral do IGVS determinará en cada promoción a orde de preferencia na adxudicación dos ditos colectivos.

3. O sistema de adxudicación será o de sorteo, salvo para o caso do punto f) e g), para o cal será a adxudicación directa. Neste caso poderase proceder á ocupación temporal das vivendas e correrán pola conta do cesionario os gastos que xurdan da súa ocupación.

No caso de non se cubrir as vivendas vacantes sortearanse estas entre o resto de solicitantes con ingresos inferiores a 1,5 o IPREM.

Artigo 27º.-*Xuntas administradoras.*

Instarase a constitución obrigatoria de xuntas administradoras de arrendatarios/as que asumirán as funcións de administración do edificio ou grupo de vivendas adxudicadas en aluguer. Os estatutos destas comunidades terán que ser elaborados e aprobados polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

CAPÍTULO VI

VIVENDAS CUALIFICADAS EN NÚCLEO RURAL E EN BARRIOS HISTÓRICOS

Artigo 28º.-*Concepto.*

Son vivendas de promoción pública cualificadas en núcleos rurais e en barrios históricos as promovidas

polo Instituto Galego da Vivenda e Solo co fin de acadar o acondicionamento do contorno e a rehabilitación de vivendas situadas en núcleos rurais en estado de abandono ou semiabandono ou en barrios históricos de poboacións, sempre que estivesen orientadas á mellora, conservación e recuperación do patrimonio destas zonas ou revistan un interese específico arquitectónico, social ou urbanístico.

Artigo 29º.-Réxime de adxudicación.

O réxime de adxudicación destas vivendas poderán ser en propiedade ou en aluguer. Excepcionalmente poderase autorizar a ocupación temporal a favor dunha entidade ou Administración pública para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos ou necesidades especiais, e que así conste nun convenio administrativo ou acordo de colaboración.

No caso das vivendas cualificadas en núcleos rurais, as vivendas que sexan adxudicadas en aluguer poderán incluír unha opción de compra que será exercitable ao décimo ano de vixencia do contrato de arrendamento e deberase acreditar o cumprimento dos requisitos sinalados no artigo seguinte no momento en que se exerza a dita opción. En ningún caso se admitirá o cambio de réxime de aluguer a compravenda antes de transcorridos dez anos desde o momento da adxudicación.

Cando se trate de vivendas cualificadas en barrio histórico, a adxudicación realizarase sempre en réxime de aluguer sen opción de compra, salvo nos casos de transmisión de vivendas previstas no artigo 48º.2.

Artigo 30º.-Requisitos dos solicitantes.

1. Os solicitantes destas vivendas terán que dispoñer duns ingresos ponderados, por unidade familiar, que se atopen entre 1 e 5,5 veces o IPREM e cumprir os requisitos xerais sinalados no artigo 10º deste decreto.

2. En todo caso, o director xeral do IGVS poderá determinar condicións específicas para poder solicitar estas vivendas, tales como destinalas exclusivamente a xente nova de idades comprendidas entre os 18 e os 35 anos, ou fixar uns ingresos mínimos ou máximos dentro dos límites establecidos no parágrafo anterior.

Artigo 31º.-Prezos en primeira transmisión.

1. Os prezos de venda e aluguer fixaranse en atención ao valor de venda e aos ingresos ponderados dos adxudicatarios/as.

2. Para determinar o valor de venda de cada metro cadrado de superficie útil das vivendas cualificadas en núcleos rurais e barrios históricos utilizaranse as porcentaxes do prezo básico que de seguido se relacionan para cada zona territorial vixentes no momento da adxudicación definitiva de cada vivenda. Nos garaxes e rochos vinculados, o valor do metro cadrado de superficie útil destes será do 60% do valor de venda do metro cadrado de superficie útil da vivenda.

Zona 1ª.

Barrios históricos: 156% o prezo básico.

Núcleos rurais: 125% o prezo básico.

Zona 2ª.

Barrios históricos: 140% o prezo básico.

Núcleos rurais: 112,50% o prezo básico.

3. Para cada actuación elabórase un estudo económico onde se fixará o valor de cada vivenda seguindo os criterios antes sinalados e os prezos de venda e aluguer segundo os seguintes tramos de ingresos:

3.1. Prezos de venda.

-Até 2,5 o IPREM: 75% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 2,5$ e < 3 o IPREM: 80% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos ≥ 3 e $< 3,5$ o IPREM: 85% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 3,5$ e < 4 o IPREM: 90% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos ≥ 4 e $< 4,5$ o IPREM: 95% do valor da vivenda e anexos.

-Tramos $\geq 4,5$ e $\leq 5,5$ o IPREM: 100% do valor da vivenda e anexos.

3.2. Prezos de aluguer.

A renda inicial anual será a que resulte de aplicar o tres por cento (3%) do prezo de venda da vivenda e anexos, calculado de conformidade co establecido no punto anteriormente mencionado.

4. No caso de vivendas cualificadas en núcleos rurais e adxudicadas en aluguer con opción de compra, o prezo de venda manterase até o quinto ano completo desde a súa adxudicación. A partir do sexto ano, o prezo das vivendas fixarase aplicando as porcentaxes sinaladas sobre o prezo básico vixente no momento da venda. No caso de exercer a opción de compra, as cantidades pagadas en concepto de arrendamento descontaranse do prezo de venda.

Artigo 32º.-Condicións e prezo máximo de venda en segunda ou posteriores transmisións.

Durante o tempo de duración do réxime de protección das vivendas de promoción pública, o prezo máximo de venda en segundas ou posteriores transmisións será o que resulte de aplicar as porcentaxes sinaladas no artigo 31º.2 ao prezo básico vixente no momento da transmisión. Se o vendedor se beneficia-se dalgunha redución no prezo por aplicación do artigo 31º.3.1 ou da lexislación vixente nesta materia no momento da adxudicación, deberalle reintegrar ao Instituto Galego da Vivenda e Solo o importe da dita bonificación antes de proceder á venda.

CAPÍTULO VII

PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN DAS VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN PRIMEIRA

PROCEDEMENTO ORDINARIO

Artigo 33º.-*Fase previa á adxudicación.*

O proceso de selección dos/das adxudicatarios/as das vivendas de promoción pública a que se refire este decreto iniciárase mediante resolución da Xunta Cualificadora e axustárase ás seguintes regras:

1. A delegación provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo comunicáralle á Xunta Cualificadora, unha vez adxudicadas definitivamente as obras ou adquiridas as vivendas, os extremos seguintes:

a) Número de vivendas e a súa localización. Farase constar, así mesmo o número de vivendas detraídas como consecuencia de operacións de realoxo ou excluídas por necesidades específicas.

b) Tipos de vivenda por superficie aproximada e número de dormitorios en cada unha delas.

c) Réxime de adxudicación das vivendas da promoción.

d) Condicións xerais de carácter económico que rexerán na cesión en réxime de arrendamento ou propiedade.

e) De ser o caso, as condicións específicas a que fai referencia o artigo 30º.2 deste decreto.

2. A Xunta Cualificadora, á vista dos antecedentes, ditará a resolución de inicio que será publicada de conformidade co previsto no artigo 36º.

No caso de resolución do contrato de obras ou de atraso das obras por causas xustificadas, a Xunta Cualificadora competente poderá anular o procedemento en tramitación e outorgaráselle á anulación a mesma publicidade que para a convocatoria. A propia Xunta Cualificadora será competente para decidir acerca da prórroga dos prazos de tramitación e declarar, se é o caso, a caducidade do procedemento.

Artigo 34º.-*Reservas.*

1. Do total das vivendas que se van adxudicar en cada promoción, a Xunta Cualificadora poderá reservar as seguintes cotas, na proporción que para o efecto se estableza en cada convocatoria, sen que, en ningún caso, a suma de todas elas poida superar o 50% das ofertadas na convocatoria pública:

a) Unha reserva de vivendas adaptadas para persoas con mobilidade reducida de carácter permanente na proporción que se estableza en cada convocatoria. Para os efectos deste decreto considéranse persoas con mobilidade reducida de carácter permanente aquelas que o sexan por causa física e que teñan mobilidade reducida que lles exixa para o seu desprazamento a utilización de medios mecánicos e así foran

recoñecidos pola lexislación vixente que lles sexa de aplicación.

A acreditación da referida condición exige dispor da preceptiva resolución de recoñecemento, emitida polo organismo autonómico competente en materia de valoración e cualificación de discapacidades.

A determinación da mobilidade reducida fixárase a través da aplicación do baremo que, como anexo 3, se inclúe no Real decreto 1971/1999, do 23 de decembro, de procedemento para o recoñecemento, declaración e cualificación do grao de discapacidade ou aquel que o substitúa, mediante ditame emitido polo organismo autonómico competente en materia de valoración e cualificación de minusvalideces. Clasifícaranse os integrantes desta reserva coa seguinte orde de preferencia:

1º Os que precisen cadeira de rodas para os seus desprazamentos ou dependan absolutamente de dous bastóns para deambular.

2º Os que acrediten unha enfermidade ou discapacidade permanente que, polo seu desenvolvemento, poida chegar a impedir desprazarse sen axuda ou que afecte notoriamente a súa mobilidade.

As vivendas adaptadas a persoas con mobilidade reducida que queden sen adxudicar por inexistencia de persoas demandantes destas poderán ser adxudicadas directamente en réxime de arrendamento a entidades públicas ou privadas con personalidade xurídica propia e sen ánimo de lucro, para dedicalas a miniresidencias, vivendas tuteladas ou calquera outro tipo de vivenda destinada a persoas con discapacidade. As ditas entidades deberán estar inscritas no Rexistro de Entidades Prestadoras de Servizos Sociais e presentar o certificado expedido polo órgano competente, que acredite que a entidade está capacitada para a xestión dun piso tutelado. A proposta de adxudicación deberá chegar, en todo caso, do departamento da Xunta de Galicia que teña competencias en relación coas ditas entidades.

Neste caso a renda inicial será a que resulte de aplicar o tres por cento (3%) ao valor da vivenda, calculado de conformidade ao establecido no artigo 20º.1, tendo en conta o módulo vixente na data da resolución de adxudicación.

Serán de conta da entidade adxudicataria os gastos de comunidade, consumo de subministracións (auga, gas, electricidade, etc.) e calquera outros que deriven do uso e ocupación así como os tributos que graven as vivendas. As ditas obrigas faranse constar expresamente no contrato que se asine.

b) Unha reserva de vivendas destinada a mozos ou outros colectivos con especial necesidade de vivenda, para facilitar o seu acceso á vivenda.

c) Unha reserva, que non excederá o 25% das vivendas ofertadas, para os solicitantes que acrediten ingresos da unidade familiar inferiores a 0,7 veces o IPREM.

2. A presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá establecer reservas adicionais en función das especiais características da promoción ou da demanda do concello ou ámbito de que se trate.

3. As vivendas asignadas ás reservas dos números anteriores que queden sen adxudicar por inexistencia de solicitudes pasarán a formar parte do número de vivendas adxudicables na cota xeral, excepto no suposto previsto no punto 1 a) deste artigo.

4. No caso de que os solicitantes reúnan as condicións necesarias para formar parte simultaneamente de varias das cotas sinaladas no punto primeiro deste artigo, incluíranse unicamente nunha delas, de acordo cos seguintes criterios:

-En primeiro lugar, se cumpren os requisitos exixidos para o efecto, incluíranse na reserva sinalada no punto 1.a) deste artigo.

-No caso de que puidesen formar parte simultaneamente das reservas recollidas nos parágrafos b) e c) do punto primeiro incluíranse na que resulte máis beneficiosa.

Artigo 35º.-*Procedemento de adxudicación.*

1. O procedemento ordinario de adxudicación será o do sorteo entre as persoas inscritas no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública.

2. Os/as adxudicatarios/as terán que reunir os requisitos específicos establecidos para cada convocatoria.

3. O sorteo realizarase ante notario e levarase a cabo entre todos os solicitantes que figuren inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivendas de Promoción Pública para o concello onde se sitúen as vivendas.

No caso de que se oferte algunha vivenda adaptada a persoas con mobilidade reducida de carácter permanente realizarase un sorteo diferenciado para as persoas que declaren reunir os requisitos establecidos no artigo 34º.1.a).

4. Producido o sorteo confeccionarase e publicarase unha lista provisional de adxudicatarios/as e outra de espera. A orde na confección das referidas listas virá determinada pola orde de selección que derive do sorteo.

O número de solicitantes que integren a lista de espera fixarase pola Xunta Cualificadora en cada promoción e será, como mínimo, o dobre do número de vivendas que se van adxudicar.

A Xunta Cualificadora examinará os expedientes correspondentes aos integrantes de ambas as listas, co fin de verificar se cumpren os requisitos exixidos na convocatoria, e poderá solicitar a documentación que considere necesaria con este fin.

Se revisada a documentación e practicadas as actuacións sinaladas no punto precedente algún dos adxudicatarios/as non cumprise os requisitos exixidos, excluírase da lista e o seu lugar ocuparao o pri-

meiro integrante da lista de espera que cumpra os requisitos establecidos na convocatoria.

A Xunta Cualificadora, cumpridos os trámites precedentes, publicará a lista provisional de adxudicatarios/as e de espera de acordo co establecido no artigo 36º.

5. Tanto no suposto de resultar vacantes, como no caso de que a consecuencia da actuación revisora da Xunta Cualificadora o número de vivendas ofertado non se cubrixe coa lista de adxudicatarios/as e de espera, poderanse realizar tantos sorteos como fose necesario, seguindo o procedemento descrito nos puntos precedentes deste artigo, o sorteo poderase abrir a solicitantes de localidades limítrofes.

Artigo 36º.-*Publicidade.*

Darase publicidade da resolución da Xunta Cualificadora do inicio do procedemento e da data do sorteo mediante anuncios na páxina web da Consellería de Vivenda e Solo e nos taboleiros de anuncios das delegacións provinciais da Consellería de Vivenda e Solo. Os que resulten adxudicatarios/as provisionais serán notificados de conformidade co establecido na Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 37º.-*Documentación.*

1. A unidade familiar solicitante, tanto en caso de matrimonio como no de calquera outra forma de relación permanente análoga á conxugal, deberá reflectir ambos os cónxuxes ou membros, respectivamente. Os fillos tidos en matrimonios que, na data da inscrición como demandante de vivenda, se atopen legalmente separados, soamente poderán formar parte da unidade familiar do cónxuxe a quen se lle recoñeceu a custodia destes.

Os requisitos establecidos neste decreto exixiránse-lles a todos os membros da unidade familiar maiores de idade e capaces, salvo as excepcións establecidas nesta disposición.

2. Os que resulten adxudicatarios/as provisionais deberán presentar todos os documentos que se xulguen necesarios para acreditar as circunstancias que aleguen e, en todo caso, os seguintes:

a) Para acreditar os datos persoais e familiares:

-Fotocopia do DNI ou tarxeta de estranxeiro.

-Fotocopia do libro de familia.

-No caso dos galegos residentes no estranxeiro e galegos retornados, certificado de residencia que acredite que posúe a condición de emigrante, por un tempo non inferior a cinco anos, mediante certificación expedida polo órgano competente en materia de emigración ou a representación diplomática ou consular correspondente. Os galegos residentes no territorio estatal deberán achegar certificado do padrón.

-Xustificación da diminución física no caso de que fose alegada.

-Documentación acreditativa da situación de separación matrimonial, nulidade ou divorcio.

-No caso de pensionistas, perceptores de prestacións por desemprego ou calquera outra prestación periódica, certificado expedido polo organismo oficial correspondente.

b) Para acreditar os datos económicos:

-Declaración do imposto sobre a renda e patrimonio, de ser o caso, correspondente ao último exercicio vencido e calquera outra xustificación de percepción de prestación pública e periódica de todos os compoñentes da unidade familiar.

De conformidade co establecido no artigo 95 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, na solicitude de inscrición no rexistro de demandantes os solicitantes autorizarán expresamente a utilización da información de carácter tributario que se precise para a acreditación dos ingresos da unidade familiar, que lle será subministrada directamente ao Instituto Galego da Vivenda e Solo pola Axencia Estatal de Administración Tributaria, a través de medios informáticos ou telemáticos, no marco de colaboración que estea establecido. Os interesados deberán facer constar na solicitude a suma da renda anual de todos os declarantes da unidade familiar.

-Información sobre as titularidades de bens inmoables a nome de calquera dos membros da unidade familiar. Esta información deberase obter a través do servizo de índices do Rexistro da Propiedade e mediante certificacións catastrais referidas ao Estado español.

-No caso de que se acrediten ingresos no estranxeiro, deberá constar a súa correspondencia en euros certificada polo consulado correspondente.

Os ingresos, de ser o caso, ponderaranse multiplicándoos polos coeficientes A e N que sinalan no anexo.

A Xunta Cualificadora, por proposta da súa presidencia, poderá excepcionalmente ter en conta outra documentación de ingresos non incluída na relación anterior.

c) Para acreditar as circunstancias de vivenda:

-Fotocopia do contrato de arrendamento ou do contrato de compravenda, segundo o caso.

-Xustificante de carecer de vivenda.

-Declaración xurada de que ningún membro da unidade familiar foi propietario de vivenda de protección oficial de promoción pública nin dispón de vivenda principal ou de segunda residencia.

-Documentación acreditativa de atoparse baixo expediente de desafiuzamento, de estar suxeito a expediente de expropiación ou de que lle foi denegada a prórroga de arrendamento.

-Copia do convenio regulador da separación, nulidade ou divorcio ou da sentenza en que se acredite que o solicitante non ten o uso da vivenda familiar.

3. Se se omitise a presentación dalgún documento, outorgarase un prazo para emendar os erros ou as omisións que expresamente se sinalen.

Se, transcorrido ese prazo, continuase sendo deficiente ou incompleta a documentación que se xunta, excluírase a unidade familiar da lista provisional de adxudicatarios/as e de espera.

Artigo 38º.-Elaboración da listas provisionais de adxudicatarios/as e de espera.

A Xunta Cualificadora aprobará a lista provisional de adxudicatarios/as e de espera e poderá acordar a exclusión dos/das adxudicatarios/as cando observe falsidade ou ocultación na achega de datos, tras a audiencia dos interesados.

A Xunta Cualificadora acordará a exclusión da lista provisional daqueles solicitantes cuxas necesidades de vivenda se acredite que xa foron satisfeitas e garantirase a audiencia destes.

Artigo 39º.-Reclamacións.

Os solicitantes que se consideren prexudicados no seu dereito disporán dun prazo dun mes a partir da publicación da lista provisional, para a presentación da reclamación perante a Xunta Cualificadora, que deberá adoptar a resolución que proceda no prazo máximo de tres meses. Transcorridos tres meses sen resolución expresa, entenderase desestimada a reclamación.

Artigo 40º.-Adxudicación de vivendas.

1. Resoltas as reclamacións presentadas, recaerá resolución do delegado provincial do IGVS para aprobar as listas definitivas. Contra a dita resolución poderase interpoñer recurso de reposición. A dita resolución notificaráselles aos interesados e publicarase para xeral coñecemento. Na publicación indicaranse todos os adxudicatarios/as da lista definitiva e de espera.

2. A Delegación Provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo procederá, logo de sorteo, de ser o caso, á determinación da vivenda que lle corresponde a cada adxudicatario/a tendo en conta a mellor adecuación das vivendas á composición da unidade familiar daqueles. Esta determinación deberá ser notificada a cada adxudicatario/a. Tal notificación deberá conter, entre outros, os seguintes datos:

-Tipo de vivenda.

-Superficie útil.

-Réxime de adxudicación.

-Prezo de venda ou renda.

3. Na mesma notificación advertiranse os interesados que teñen un prazo máximo de 15 días para aceptar ou renunciar á adxudicación e que, no caso de aceptar, deberán efectuar, dentro do prazo indicado, o ingreso dos impostos e gastos que procedan en caso de compravenda ou a constitución da correspondente fianza en caso de arrendamento.

De non contestar, non xustificar o correspondente ingreso ou renunciar á vivenda, entenderase caducado o seu dereito e procederáse a efectuar a adxudicación a favor do seguinte na lista de espera seguindo, de ser o caso, a orde correlativa establecida nesta.

Artigo 41º.-*Adxudicación de vivendas en primeira ocupación.*

As vivendas de protección oficial de promoción pública que, cedidas para a súa primeira ocupación conforme o previsto nesta disposición, queden vacantes, seranlles adxudicadas ás persoas que figuren nos primeiros lugares da lista de espera correspondente, que deberán acreditar, no momento da adxudicación, que continúan reunindo os requisitos recollidos no artigo 10º deste decreto.

Artigo 42º.-*Adxudicacións de vivendas en segundas e posteriores adxudicacións.*

En segundas e posteriores adxudicacións poderanse adxudicar as vivendas por sorteo ou polo procedemento de adxudicación directa, por proposta da Xunta Cualificadora. As xuntas cualificadoras deberán, nestes casos, solicitar autorización da Dirección Xeral do IGVS, quen deberá comprobar o estado de vacante da vivenda que se vai adxudicar.

Artigo 43º.-*Formalización da adxudicación.*

1. Practicada a recepción das obras, e sempre que as vivendas sexan susceptibles de ocupación, as delegacións provinciais do Instituto Galego da Vivenda e Solo procederán a formalizar a adxudicación, outorgando os correspondentes contratos de arrendamento ou compravenda.

2. Os desaloxos forzosos dunha vivenda de promoción pública imputables ao interesado, ou o rexeitamento dunha vivenda vacante cando se atope nunha lista de espera, determinará a baixa do solicitante no rexistro de demandantes de vivendas de promoción pública.

3. As xuntas cualificadoras poderán verificar o cumprimento da condición relativa á carencia de vivenda con anterioridade ao outorgamento dos correspondentes contratos. Logo de audiencia do interesado e mediante resolución da presidencia da Xunta Cualificadora correspondente procederáse a deixar sen efecto as adxudicacións a unidades familiares que neste momento non cumpran a dita condición, ou deixasen de cumprila con anterioridade.

4. No suposto de que unha vez producida a adxudicación e antes da sinatura do contrato falecese o titular solicitante, poderanse subrogar na condición de adxudicatario/a os membros da unidade familiar que figuren na solicitude formulada, e aplicárase, de ser o caso, para efectos de designar o titular adxudicatario/a, a orde de prelación establecida pola Lei de arrendamentos urbanos.

Artigo 44º.-*Penalidade.*

1. Correspóndelles ás xuntas cualificadoras a revisión das adxudicacións de vivendas nos casos en que

se observe que a dita adxudicación se produciu tendo en conta datos falseados ou incompletos.

2. A falsidade ou ocultación na achega de datos dará lugar á incoación do oportuno expediente sancionador.

3. En todo caso, e logo do oportuno expediente en que se lle dará audiencia ao interesado, se se comproba a veracidade da conduta imputada, procederáse a anular a adxudicación efectuada e, se for o caso, resolveráse o contrato suscrito co adxudicatario/a. Para tal fin, nas escrituras públicas e nos contratos deberá establecerse expresamente como causa resolutoria o falseamento de datos.

Artigo 45º.-*Cláusulas obrigatorias nos contratos.*

1. No contrato estableceranse obrigatoriamente as seguintes condicións resolutorias:

a) A non-ocupación das vivendas adxudicadas no prazo dun mes, contado desde a entrega das chaves, agás no caso de galegos residentes fóra de Galicia, en que o prazo será de seis e doce meses en función de que a súa residencia estea fixada en España ou no estranxeiro, respectivamente.

b) A falta de pagamento do prezo da compravenda.

2. Estableceranse como causas de resolución do contrato, ademais das previstas na lexislación común, as seguintes:

a) Non destinar a vivenda a domicilio habitual e permanente do adxudicatario.

b) O subarrendamento oculto ou manifesto da totalidade ou parte da vivenda adxudicada, así como a súa cesión por parte do adxudicatario/a, incluso a título non oneroso, con independencia das responsabilidades a que houberse lugar. O previsto neste apartado entenderáse sen prexuízo da subrogación no crédito hipotecario respecto das entidades crediticias que subscriban co Instituto Galego da Vivenda e Solo convenios de financiamento para a construción de vivendas públicas.

c) O feito de que o adxudicatario/a dispuxese doutra vivenda no momento da sinatura deste, así como o falseamento dos datos da unidade familiar, dará lugar a que o IGVS poda resolver o contrato sen que a dita resolución dea lugar a ningún tipo de indemnización. Todo isto, sen prexuízo das revisións da adxudicación que, de ser o caso, poida levar a cabo a Xunta Cualificadora.

d) A falta de pagamento das rendas do aluguer e demais cantidades que lle corresponda pagar ao adxudicatario de acordo co establecido no contrato de arrendamento.

e) Nos contratos de arrendamento, a realización de obras que alteren a configuración da vivenda ou menoscaben a seguridade do edificio, así como causar deterioracións graves no edificio, nas súas instalacións ou nos servizos complementarios.

f) O incumprimento da obriga de conservación e mantemento da vivenda arrendada.

g) O desenvolvemento na vivenda arrendada ou no resto do inmovible de actividades prohibidas nos estatutos das comunidades ou que contraeñan as disposicións xerais sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

Artigo 46º.-Resolución voluntaria dos contratos.

1. O/a adxudicatario/a poderá solicitar ante a delegación provincial a resolución do contrato da vivenda que lle correspondese, mediante escrito en que motive de xeito xustificativo a súa pretensión.

2. A delegación provincial, logo de analizar a petición do/da adxudicatario/a, poderá aceptala, se o estima pertinente, mediante resolución debidamente motivada, en cuxo caso terá que se practicar a liquidación correspondente e devolverlle a aquel/a as cantidades pagadas en concepto de amortización de capital e reter, en concepto de indemnización polo uso e depreciación da vivenda, os xuros que se xerasen e satisfíxesen.

Poderanse aplicar igualmente coeficientes de depreciación en función do estado de conservación da vivenda logo do informe dos servizos técnicos do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

SECCIÓN SEGUNDA

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

Artigo 47º.-Excepcións ao procedemento ordinario.

A Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por proposta da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou da Xunta Cualificadora respectiva, por propia iniciativa desta, poderá acordar que as vivendas xa construídas, en construción ou que se vaian iniciar, sexan afectadas para satisfacer necesidades específicas de persoas individuais ou de colectivos determinados.

Nos supostos precitados non serán de aplicación as normas establecidas con carácter xeral para o acceso e a selección dos solicitantes e as vivendas adxudicaranse seguindo o procedemento especial establecido neste decreto.

Artigo 48º.-Supostos de adxudicación directa.

Para os efectos do establecido neste decreto, a adxudicación directa poderase realizar nos seguinte casos:

1. Afectacións de vivendas a persoas ou colectivos determinados para satisfacer necesidades urxentes de vivenda.

2. Adxudicación de vivendas cualificadas en núcleo rural e en barrio histórico, a favor dos solicitantes que, reunindo os requisitos establecidos para o acceso no capítulo II deste título, con excepción do límite mínimo de ingresos, lle transmitan ao Instituto Galego da Vivenda e Solo unha ou máis vivendas obxecto da actuación de rehabilitación. Inclúense nesta situa-

ción os arrendatarios/as destas vivendas que voluntariamente resolveran o contrato de arrendamento.

3. No suposto previsto no artigo 24º.1 de adxudicación de vivendas a favor dunha Administración pública, para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiais.

4. Adxudicación de vivendas promovidas en aluguer a vítimas de violencia de xénero e a determinados colectivos amparados por acordos de colaboración ou convenios administrativos asinados co IGVS ou coa Consellería de Vivenda e Solo de acordo co previsto no artigo 26º.3.

5. Adxudicación de vivendas adaptadas a persoas con mobilidade reducida, a entidades públicas ou privadas con personalidade xurídica propia e sen ánimo de lucro nos termos previstos no artigo 34º.

Artigo 49º.-Procedemento de adxudicación directa.

1. O procedemento de adxudicación directa iníciase a Xunta Cualificadora, coñecidos os supostos que xustifiquen este por instancia da persoa interesada ou por propia iniciativa, por proposta da súa Presidencia ou por proposta da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. No acordo de inicio, fixaranse os supostos e as condicións mínimas exixidas para a adxudicación das vivendas por este procedemento.

3. A Xunta Cualificadora poderá solicitar cantos documentos crea preciso para o estudo dos expedientes e, unha vez examinados, resolverá acerca da procedencia da adxudicación directa ou da inclusión dos afectados no procedemento de sorteo e propoñerlle á Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo a adxudicación directa das vivendas a aqueles que, ao seu xuízo, cumpran os requisitos establecidos.

Non serán de aplicación as limitacións para ser adxudicatarios/as establecidas no artigo 10º.II, sempre que así o acorde motivadamente a Dirección Xeral do IGVS en atención á concorrencia de circunstancias especiais que deberán quedar acreditadas no expediente.

4. A proposta terá que estar suficientemente motivada, nesta xustificaranse:

a) Razóns determinantes da petición.

b) Vivenda ou vivendas a que se refire a adxudicación.

c) Disponibilidade destas.

d) Urxencia da solicitude.

5. Unha vez recibida a proposta, a Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo ditará resolución e poderá solicitar os informes que considere oportunos. A dita resolución pon fin á vía administrativa.

6. A adxudicación efectuarase en réxime de arrendamento. Non obstante, nos casos de transmisión das vivendas cualificadas en núcleo rural e en barrio histó-

rico, a adxudicación poderá ser en compravenda a favor dos solicitantes que lle transmitisen ao IGVS unha ou máis vivendas obxecto de actuación de rehabilitación.

CAPÍTULO VIII

CAMBIO DE RÉXIME NAS VIVENDAS PROMOVIDAS POLO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

SECCIÓN PRIMEIRA DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 50º.-*Obxecto e ámbito de aplicación.*

Este capítulo ten por obxecto a regulación dos cambios de réxime de compravenda a aluguer ou viceversa nas vivendas de promoción pública.

Artigo 51º.-*Resolución.*

1. Os procedementos de cambio de réxime regulados neste capítulo resolveranse polos/as delegados/as provinciais do Instituto Galego da Vivenda e Solo no prazo máximo de seis meses. A falta de resolución expresa no dito prazo terá efectos desestimatorios. Será causa de denegación o incumprimento reiterado e acreditado das normas da comunidade, especialmente o desenvolvemento de actividades que resulten danosas para o predio, ou resulten molestas, insalubres, noxentas, perigosas ou ilícitas.

2. Na resolución pola que se conceda o solicitado indicarse, de ser o caso, o importe que vai pagar o adxudicatario/a así como o xeito en que deba realizar o pagamento.

3. Transcorrido o prazo dun mes desde a notificación da resolución sen que se fixese efectivo o pagamento ou se garantise a realización deste no momento da sinatura da escritura pública quedaría sen efecto a resolución. Non obstante o anterior, poderase xustificar o pagamento mediante certificado bancario que acredite a concesión de préstamo que cubra a cantidade reclamada.

Artigo 52º.-*Formalización.*

Acreditado o pagamento das cantidades, segundo o establecido no artigo anterior, o Instituto Galego da Vivenda e Solo outorgará escritura pública de compravenda ou contrato de arrendamento a favor do/a adxudicatario/a. Os gastos que se orixinen como consecuencia da dita formalización e, se é o seu caso, da súa posterior inscrición no Rexistro da Propiedade serán sufragados polo/a adxudicatario/a.

SECCIÓN SEGUNDA

CAMBIO DE RÉXIME DE ALUGUER A COMPRA

Artigo 53º.-*Cambio de réxime de aluguer a compra.*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá autorizar o cambio de réxime a compravenda a favor dos adxudicatarios de vivendas en aluguer que así o soliciten e se atopen ao día no pagamento das rendas así como do resto das obrigas dimanantes do contrato e acrediten ingresos superiores a 1,5 veces o IPREM, ou acrediten a concesión de préstamo para facer fron-

te á débeda e á compra. Será requisito necesario, igualmente, atoparse ao día nos pagamentos coa comunidade de propietarios e dos tributos que graven a vivenda

2. Non se autorizará o dito cambio antes de que transcorran dez anos desde a data do contrato de aluguer.

3. O prezo de venda será o que resulte de valorar a vivenda segundo o módulo actual, coas deducións do artigo 20º.2 e do artigo 21º. O pagamento do prezo será ao contado.

4. De renunciar á solicitudade presentada non se poderá volver autorizar até transcorridos cinco anos desde a renuncia.

Artigo 54º.-*Documentación.*

O procedemento iniciarase mediante a presentación de solicitudade do interesado acompañada da seguinte documentación:

a) Certificado do padrón municipal que acredite a utilización da vivenda como domicilio habitual e permanente do solicitante.

b) Acreditación de ingresos da unidade familiar no xeito establecido no artigo 37º.2.b) desta disposición.

c) Información sobre as titularidades de bens inmo- bles a nome de calquera dos membros da unidade familiar. Esta información deberase obter a través do servizo de índices do Rexistro da Propiedade e mediante certificacións catastrais referidas ao estado español.

d) Certificación do órgano xestor da comunidade de propietarios ou adxudicatarios/as do inmo- ble que acredite o cumprimento das obrigas respecto a estas.

e) Certificación de estar ao día no pagamento dos recibos emitidos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo relativos á vivenda ou certificación bancaria que acredite a concesión de préstamos para facer fronte á débeda e á compra.

SECCIÓN TERCEIRA

CAMBIO DE RÉXIME DE COMPRAVENDA A ALUGUER

Artigo 55º.-*Cambio de réxime de compravenda a aluguer.*

1. Os titulares lexítimos das vivendas en réxime de compravenda que, a xuízo do Instituto Galego da Vivenda e Solo, acrediten unha situación económica ou social precaria, que lles impida facer fronte ás cantidades pendentes de pagamento, poderán solicitar o cambio de réxime de compravenda a aluguer tras a renuncia formal á propiedade da vivenda.

2. Unha vez realizado o cambio unicamente se poderá autorizar un novo cambio de réxime a compra baixo as seguintes condicións:

a) Será necesario proceder ao pagamento previo do saldo pendente relativo á liquidación dos efectos económicos do contrato de compravenda resolto.

b) Deberanse acreditar uns ingresos superiores a 1,5 veces o IPREM; ou ben, a concesión dun préstamo para o pagamento.

c) Deberán de transcorrer, polo menos, dez anos desde a data do contrato de aluguer.

d) Deberanse atopar ao día no pagamento coa comunidade de propietarios do edificio.

e) Deberanse atopar ao día no pagamento do imposto de bens inmobles e calquera outro tributo que grave a vivenda.

f) O pagamento realizarase ao contado.

Artigo 56º.-*Documentación.*

Para solicitar o cambio de réxime de compravenda a aluguer deberá entregarse xunto coa solicitude a seguinte documentación:

a) Certificado do padrón que acredite a utilización da vivenda como domicilio habitual e permanente do solicitante.

b) Acreditación de ingresos da unidade familiar no xeito establecido no artigo 37º.2 b) desta disposición.

c) Información sobre as titularidades de bens inmobles a nome de calquera dos membros da unidade familiar. Esta información deberase obter a través do servizo de índices do Rexistro da Propiedade e mediante certificacións catastrais referidas no ámbito nacional.

d) Certificación do órgano xestor da comunidade de propietarios ou adxudicatarios/as do inmovible que acredite o cumprimento das obrigas respecto a esta.

e) Informe social que acredite a situación de necesidade da familia.

Artigo 57º.-*Determinación da renda.*

Para o caso de que o Instituto Galego da Vivenda e Solo acorde autorizar o cambio de réxime de adxudicación de compravenda a aluguer, a renda inicial anual será o 3% do prezo de venda da vivenda e anexos que fose establecido para o contrato que se rescinde, sen ningunha dedución adicional.

CAPÍTULO IX

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Artigo 58º.-*Amortización anticipada de vivendas.*

Os titulares lexítimos das vivendas adxudicadas en réxime de compravenda ou de acceso diferido á propiedade que teñan cantidades pendentes de pagamento ao Instituto Galego da Vivenda e Solo poderán solicitar a amortización anticipada destas, aínda cando non transcorrese a totalidade do prazo previsto no contrato para o seu pagamento.

Admitiranse, igualmente, amortizacións parciais por importe non inferior a 6.000 euros. Nestes casos poderase optar por manter os recibos mensuais cun importe similar ao que se viña pagando, reducindo o

prazo de amortización; ou ben, reducir o importe do recibo mantendo o prazo de amortización.

En canto á formalización da escritura de compravenda e/ou cancelación de hipoteca e os gastos que se xeren por esta causa, terase en conta o previsto no artigo 52º.

Artigo 59º.-*Forma de pagamento.*

O pagamento poderá ser ao contado, ou mediante préstamo concedido por entidade financeira. Neste último caso, será necesario estar ao día no pagamento dos recibos emitidos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo relativos á vivenda ou presentar certificación bancaria que acredite a concesión de préstamo para o pagamento.

TÍTULO III

LOCAIS DE NEGOCIO DO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

Artigo 60º.-*Réxime de transmisión e uso.*

O réxime de transmisión e uso dos locais de negocio de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo será o establecido neste decreto e nas normas que o desenvolven.

Artigo 61º.-*Réxime de adxudicación.*

1. Os locais de negocio de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderán ser adxudicados en réxime de compravenda ou en aluguer nas condicións que en cada caso se establezan na correspondente convocatoria pública. Excepcionalmente poderase autorizar a ocupación temporal dos locais de negocio nos supostos previstos no artigo 63º.1.a) e b).

2. Poderán allearse os locais de negocio propiedade do IGVS en construción de acordo cos procedementos previstos neste decreto, cando así se acordase por resolución da dirección xeral.

3. Os contratos de arrendamento terán unha vixencia de cinco anos prorrogables por períodos anuais.

Artigo 62º.-*Procedemento de poxa pública.*

O alleamento e aluguer dos locais de negocio de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo realizarase en poxa pública, sen outras excepcións que as sinaladas no artigo seguinte.

Artigo 63º.-*Procedemento de adxudicación directa.*

1. Os locais de negocio poderán ser alleados ou alugados mediante adxudicación directa nos seguintes supostos:

a) Cando se trate de instalar neles servizos de carácter público.

b) Por razóns de interese público ou social que se farán constar na correspondente resolución.

c) Cando non fosen adxudicados en poxa pública por falta de licitadores, inadmisión das propostas presentadas ou incumprimento polo rematante das condicións exixibles para a formalización do contrato.

d) Cando sexan obxecto de permuta ou se adxudiquen a favor dos arrendatarios ou concesionarios dos locais alugados ou cedidos en uso conforme a normativas anteriores.

2. Nos supostos establecidos nas alíneas a), b) e d) a renda inicial anual será a que resulte de lle aplicar o 3% ao que sería o prezo de mercado do local de negocio.

3. No caso de concorrencia de dúas ou máis solicitudes, tras o estudo e valoración destas, adxudicará-selle o local ao solicitante que presente a oferta económica máis vantaxosa. No caso de igualdade na oferta, poderase acordar a realización de poxa pública ou atender ao criterio de prioridade no tempo da solicitude.

Artigo 64º.-Documentación que hai que achegar.

Xunto coa solicitude de adxudicación dun local de negocio de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo deberase xuntar a seguinte documentación:

-Fotocopia do DNI e do NIF ou CIF do solicitante.

-Declaración xurada de non incorrer nas prohibicións para contratar sinaladas no artigo 20 do Real decreto lexislativo 2/2000, do 16 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de contratos das administracións públicas.

-Certificación de estar ao día nas obrigas tributarias expedida pola Axencia Estatal da Administración Tributaria.

-Certificado de non ter débedas pendentes coa Comunidade Autónoma galega.

-De ser o caso, certificado de estar ao día no pagamento das obrigas coa Seguridade Social.

-Proposición económica, para os casos de adxudicación directa.

No procedemento de poxa pública fixarase no correspondente prego de cláusulas administrativas particulares a documentación adicional que achegar.

Artigo 65º.-Prezo de venda ou aluguer.

1. O prezo que serve de base de licitación para o alleamento ou aluguer dos locais polo procedemento de poxa pública ou adxudicación directa será o prezo de mercado. O dito prezo determinarase logo de informe da unidade técnica correspondente tendo en conta a localización e uso dos locais, así como a esperada evolución do mercado.

2. Os locais que, realizada a poxa pública, non chegasen a adxudicarse por algún dos motivos especificados no artigo 63º.1.c), poderán ser adxudicados directamente durante o prazo dun ano con suxeición aos mesmos prezos e condicións anunciados na poxa pública.

3. Transcorrido o prazo sinalado sen que se recibise ningunha solicitude de adxudicación directa nas condicións establecidas no punto anterior, convocarase

unha nova poxa pública para a cal o prezo base de licitación se poderá modificar tendo en conta os criterios establecidos no parágrafo 1 deste artigo.

4. Se realizada a segunda poxa, non for posible a adxudicación por calquera das causas recollidas no artigo 63º.1.c), poderanse allear ou alugar mediante o procedemento de adxudicación directa e polo prezo que a Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo considere axeitado, tendo en conta as características da oferta e a demanda, así como as expectativas de mercado, que se deberán acreditar no expediente correspondente.

Artigo 66º.-Forma de pagamento.

1. O pagamento do prezo de venda do local efectuarase ao contado e deberase acreditar tal extremo no momento de outorgar a correspondente escritura pública ou contrato de compravenda.

2. Admitirase o aprazamento do pagamento nos casos de adxudicación directa sinalados nas alíneas a) e b) do artigo 63º.1, sen que as anualidades poidan exceder de catro, repartidas en oito pagamentos semestrais. As cantidades aprazadas deberanse garantir mediante a constitución de hipoteca a favor do Instituto Galego da Vivenda e Solo a un tipo de xuro fixo polo importe do xuro legal do diñeiro que se publique anualmente na Lei de orzamentos do Estado. No suposto de que a venda se realice a favor das administracións públicas, bastará coa inclusión no correspondente contrato dunha condición resolutoria da venda.

3. A renda de aluguer ingresarase de acordo co establecido no contrato.

Artigo 67º.-Efectos da falta de pagamento.

A falta de ingreso do prezo ao contado ou, de ser o caso, de calquera dos prazos pactados, facultará o Instituto Galego da Vivenda e Solo para resolver a adxudicación con perda da garantía constituída.

TÍTULO IV

SOLO

CAPÍTULO I

ADQUISICIÓN

Artigo 68º.-Formas de adquisición.

1. A adquisición de solo polo Instituto Galego da Vivenda e Solo con destino á construción de vivendas de promoción pública ou ao desenvolvemento de polígonos residenciais ou empresariais, poderase realizar a título lucrativo ou a título oneroso, mediante:

- a) Cesión gratuíta polas administracións públicas.
- b) Doazón.
- c) Compravenda.
- d) Permuta.
- e) Expropiación forzosa.

2. Esta adquisición terá lugar mediante concurso público ou mediante adquisición directa.

Artigo 69º.-Prezo.

O prezo de adquisición do solo será o determinado conforme a normativa de solo e valoración.

Artigo 70º.-Reserva.

As vivendas edificadas sobre solos propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo estarán suxeitas a algún réxime de protección pública.

Artigo 71º.-Adquisición a título lucrativo.

As cesións a título gratuito realizadas polas administracións públicas e as doazóns efectuadas por particulares deberán reunir os seguintes requisitos:

1. Inscripción do terreo no Rexistro da Propiedade a nome do cedente ou doador.

2. Inexistencia de cargas, dereitos ou limitacións que constituían un obstáculo físico ou xurídico para a edificación ou para os destinos previstos na cesión.

Artigo 72º.-Dooazóns.

1. Enténdense por doazóns os actos de disposición a título gratuito efectuados por persoas físicas ou xurídicas privadas a favor do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. Poderán aceptarse por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo as doazóns condicionais, modais e onerosas, sempre e cando a condición e o modo non contraveñan os fins do Instituto Galego da Vivenda e Solo e a carga imposta nas onerosas non supere o 10% do valor do terreo doado.

Artigo 73º.-Da formalización das cesións e doazóns.

1. A Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo resolverá, atendendo ás necesidades do organismo, logo dos informes oportunos, sobre a aceptación das cesións e doazóns.

2. As cesións e doazóns de bens inmoebles deberanse formalizar mediante escritura pública outorgada perante notario. O dito outorgamento determinará a perfección do contrato.

Artigo 74º.-Adquisición a título oneroso.

1. A adquisición de bens a título oneroso exixirá o cumprimento das normas previstas na contratación administrativa, especialmente as relativas á publicidade e concorrência.

2. Non obstante, poderase prescindir do trámite de concurso e autorizar a adquisición directa o/a director/a xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por proposta da Dirección Técnica de Solo do organismo cando así o requiran as peculiaridades dos bens, as necesidades do servizo ou da función que se vai satisfacer, a urxencia extrema da adquisición e afectación ou as limitacións do mercado inmobiliario na localidade onde estean situados.

3. Entenderase incluída no procedemento de adquisición directa a oferta pública de adquisición que lles efectúa o instituto aos propietarios incluídos no ámbito territorial determinado pola planificación promovida polo instituto.

Artigo 75º.-Execución por concesión administrativa.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo, cando ostente a condición de promotor dun solo determinado na planificación e unha vez aprobado o proxecto de urbanización, poderá executalo mediante a colaboración con persoas físicas ou xurídicas privadas a través do sistema de concesión administrativa da execución da urbanización e da súa xestión.

Artigo 76º.-Procedemento de execución por concesión.

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo procederá a aprobar as bases que rexerán o concurso para a selección da oferta, que deberán incluír como mínimo os extremos previstos no número 2 deste artigo. O procedemento de selección e adjudicación da concesión rexerase polas disposicións contidas na lexislación de contratos das administracións públicas.

2. Os pregos de bases do concurso incluírán, entre outros, os seguintes requisitos:

a) Condicións xurídico-económicas: compromisos adquiridos voluntariamente polo concesionario, garantías financeiras e reais, prazos de inicio e remate das obras de urbanización e, se for o caso, de edificación, ademais das cláusulas penais previstas para o suposto de incumprimento.

b) Compromiso de executar a urbanización conforme o proxecto redactado polo instituto.

Artigo 77º.-Responsabilidade na concesión.

O custo dos investimentos, instalacións, obras e compensacións necesarias para executar a planificación será garantida en forma e proporción suficientes e financiado polo concesionario responsable da actuación.

Artigo 78º.-Retribución da concesión.

1. O concesionario obterá a súa retribución en terreos edificables ou en metálico, nos termos establecidos na concesión.

2. Como contraprestación pola concesión efectuada o instituto percibirá terreos con destino á edificación na proporción que se estableza no prego de bases e que garantirá como mínimo a recuperación do investimento efectuado polo/a concedente.

Artigo 79º.-Da adquisición por expropiación.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo ao abeiro do artigo 4 da Lei 3/1988, do 27 de abril, reguladora da súa creación, poderá adquirir solo mediante expropiación forzosa polos procedementos comúns ou polos regulados na lexislación urbanística ou en calquera outra que sexa aplicable ao tipo de actuación que se vai realizar.

No exercicio da dita potestade expropiatoria, a adquisición de solo pode levarse a cabo dos seguintes xeitos:

a) O IGVS en calidade de beneficiario da expropiación adquire e financia a adquisición do solo e encoméndalles ás sociedades públicas participadas polo IGVS a xestión da venda do solo, asumindo estas así mesmo o financiamento das obras de urbanización.

b) O IGVS en calidade de beneficiario da expropiación adquire o solo e encoméndalles ás sociedades públicas participadas polo IGVS o financiamento da adquisición do solo e das obras de urbanización.

c) O IGVS en calidade de promotor da expropiación designa beneficiarias desta as sociedades públicas participadas polo IGVS e encoméndalle a estas a asunción do custo da adquisición do solo e a súa posterior urbanización.

Artigo 80º.-*Dereitos de tenteo e retracto.*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo ostentará os dereitos de tenteo e retracto sobre as primeiras e posteriores transmisións das parcelas que foron alleadas polo organismo e que sexan consecuencia de actuacións urbanísticas promovidas por el. O dereito de tenteo e retracto convencional terá carácter real e inscribible que deberá constar en escritura pública.

Estes dereitos poderanse exercer durante o prazo de dez anos contados desde a data da resolución de adxudicación definitiva da parcela, en caso de alleamento polo propio organismo, ou desde a data da inscrición da parcela no Rexistro da Propiedade nos demais casos, e faranse constar nas resolucións de adxudicación das parcelas así como nas escrituras públicas que se outorguen. Estes dereitos afectarán, durante o mesmo prazo, tamén individualmente cada unha das vivendas que nas parcelas alleadas se constrúan no caso de solo residencial.

2. O exercicio dos dereitos regulados neste artigo rexerese polo disposto para os dereitos de tenteo e retracto da Administración autonómica sobre as vivendas e os seus anexos de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública segundo o establecido nos artigos 35 e seguintes da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia, ou normativa que a substitúa.

3. O prezo que aboará o Instituto Galego da Vivenda e Solo no caso de exercicio do dereito de tenteo e retracto será:

-Para a compravenda de parcelas, o prezo en que foron valoradas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo cando se produciu a primeira adxudicación. No caso de edificacións existentes na parcela valoraranse de mutuo acordo, e no seu defecto mediante unha valoración contradictoria, que resolverá o director xeral do IGVS e contra cuxa resolución se poderán interpoñer os recursos procedentes.

-Para a compravenda de vivendas, o determinado no artigo 39 da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia, ou normativa que a substitúa.

4. Se o prego de cláusulas administrativas permítense pagamentos aprazados garantiranse en calquera das formas establecidas pola lexislación de contratos das administracións públicas.

5. No solo empresarial, o dereito de tenteo e retracto poderase exercer dentro dos dez anos que se contarán desde a data da 1ª adxudicación de parcela e non será exercible respecto do comprador que presente a licenza de actividade definitiva ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo.

6. Nas escrituras de compravenda incluíranse as cláusulas obrigatorias para os/as adquirentes.

Artigo 81º.-*Transmisión.*

1. O/a adxudicatario/a deberalle notificar ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a vontade de proceder á transmisión da parcela ou terreo para os efectos de que a autorice ou proceda ao exercicio do dereito de tenteo.

2. O prezo da transmisión da parcela non poderá exceder o da adquisición ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, incrementado nos termos establecidos polo índice de prezos de consumo, base 2006, ou no que no seu caso o substitúa, elaborado polo Instituto Nacional de Estatística, en función do período transcorrido desde a dita adquisición.

3. O/a novo/a adquirente subrogarase nas relacións, dereitos e obrigas que o/a transmisor/a tivese fronte ao instituto e o/a transmisor/a quedará como responsable subsidiario/a das obrigas económicas pendentes co Instituto Galego da Vivenda e Solo.

CAPÍTULO II

ALLEAMENTO DE SOLO RESIDENCIAL

Artigo 82º.-*Prezo de venda.*

1. O prezo de venda do solo determinarase aplicando as porcentaxes que se sinalan a seguir ás tipoloxías de vivendas que se poidan construír naquel.

2. A porcentaxe aplicable ao prezo máximo de venda dos distintos tipos de vivenda será, para cada solo:

a) Nas de protección autonómica de prezo xeral: o 25%.

b) Nas de protección autonómica de prezo concertado: 25%.

c) Nas de protección autonómica de réxime especial: o 20%.

d) Nas de promoción pública: o 15%.

3. As porcentaxes anteriores poderán ser minoradas até un máximo dun 5% cando existan circunstancias obxectivas que xustifiquen tal redución.

Artigo 83º.-Alleamento por concurso público.

1. A adxudicación efectuarase nas condicións establecidas no prego de prescricións correspondentes a cada promoción, logo de convocatoria no *Diario Oficial de Galicia*.

2. Poderase outorgar un dereito preferente á adquisición de parcelas edificables ás proposicións formuladas por:

-Propietarios de terreos afectados pola propia actuación.

-Entidades sen ánimo de lucro, que teñan entre os seus propios obxectivos a promoción e posta a disposición dos seus asociados ou beneficiarios/as de vivendas de protección pública, sempre que estean validamente constituídas e inscritas.

En caso de concorrencia dos dous supostos previstos sobre a mesma parcela, só se lles outorgará o dereito de preferencia aos/ás propietarios/as de terreos afectados pola propia actuación.

3. A adxudicación corresponderalle á Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por proposta da mesa de contratación e logo dos informes oportunos segundo o disposto no prego de prescricións que rexan na licitación.

O concurso poderase declarar deserto respecto dunha ou varias parcelas, tanto por falta de concorrencia como por considerarse que ningunha das ofertas acada o nivel mínimo exixido.

Artigo 84º.-Alleamento por adxudicación directa.

1. As parcelas ou terreos propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderán ser alleados mediante adxudicación directa nos seguintes supostos:

a) Cando non fosen adxudicados en concurso público por falta de licitadores, non admisión das propostas presentadas ou incumprimento polo rematante das condicións exixibles para a formalización do contrato.

b) A promotores/as públicos/as para a construción de vivendas de protección pública.

c) Ás administracións ou organismos públicos para a instalación de servizos públicos.

d) A empresas públicas nas que o propio Instituto Galego da Vivenda e Solo e/ou a Xunta de Galicia conte, directa ou indirectamente, con maioría do seu capital.

e) A empresas participadas polo IGVS.

f) Nos supostos de permuta das parcelas ou terreos, logo de informe xustificativo da procedencia da permuta evacuado polos órganos competentes do Instituto Galego da Vivenda e Solo e coa valoración das parcelas ou terreos que se van permutar, e conforme o establecido na normativa de solo e valoracións.

g) A fundacións públicas.

h) A organismos públicos nos que participe o IGVS.

Artigo 85º.-Urbanización.

1. O/a adxudicatario/a das parcelas realizará, ao seu cargo, a urbanización interior e complementaria, de acordo coas condicións aprobadas no planeamento de desenvolvemento.

2. O proxecto de edificación e a posterior execución deste deberán respectar os máximos edificables e as condicións establecidas para cada parcela, tanto no planeamento que conteña a ordenación detallada como no proxecto de urbanización aprobado e, en particular, as obrigas e servidumes impostas polo dito proxecto de urbanización en relación coas infraestruturas xerais do polígono.

Artigo 86º.-Permuta.

1. Poderanse permutar terreos, de xeito directo ou logo de concurso público, en función das necesidades específicas do Instituto Galego da Vivenda e Solo, do nivel da demanda de parcelas ou doutras circunstancias de índole obxectiva, sempre e cando se respecten os prezos establecidos.

2. Aos supostos de permuta seralles de aplicación o réxime establecido para a compravenda.

Artigo 87º.-Cesión gratuíta.

Poderase realizar unha cesión gratuíta do solo regulado neste capítulo, a favor de entidades públicas que teñan como finalidade o establecemento de servizos públicos ou a creación de dotacións e equipamentos, logo de autorización do Consello da Xunta de Galicia, de conformidade co disposto na Lei de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 88º.-Formalización da adxudicación.

A adxudicación formalizarase mediante resolución administrativa. O acto de formalización da compravenda formalizarase en escritura pública unha vez verificado, en tempo e forma, o pagamento do prezo ou garantido o pagamento aprazado.

Artigo 89º.-Réxime excepcional.

Excepcionalmente, para aquelas actuacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo conxuntamente con outros entes públicos que se acollan a outra regulación ou con empresas participadas, poderanse allear terreos, ou as parcelas resultantes destas actuacións, sen suxeitarse ao disposto neste decreto, sempre que, como mínimo, quede garantida a recuperación do investimento.

Artigo 90º.-Resolución.

1. Acordarase, en vía administrativa, a resolución do alleamento e a reversión das parcelas adxudicadas cando o/a adxudicatario/a non cumprise algunha das obrigas sinaladas neste decreto, ou calquera outra que se estipule, que se farán constar na escritura de alleamento.

2. O rescate acadará o solo alleado e, no seu caso, a obra de urbanización e edificación efectuada sobre el.

Acordarase polo mesmo valor polo que se adxudicou, cunha minoración de até o 20% en concepto de cláusula penal.

3. A valoración da obra construída efectuarase polos servizos técnicos do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo de audiencia do interesado, con base no índice do seu viable aproveitamento e en función das certificacións das obras executadas.

CAPÍTULO III

ALLEAMENTO DE SOLO EMPRESARIAL

Artigo 91º.-*Prezo de venda.*

1. O prezo de venda do solo empresarial regulado neste capítulo determinarase, partindo do fin social do alleamento, e considerando o investimento realizado.

2. O alleamento efectuarase polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, ou polas empresas públicas en cuxo capital participe o Instituto Galego da Vivenda e Solo, entre cuxo obxecto figure a creación de solo industrial logo de subscripción dos convenios ou encomendas de xestión para tal efecto precisos.

Artigo 92º.-*Da adxudicación.*

1. A adxudicación de solo empresarial realizarase a través de concurso, como regra xeral e, excepcionalmente, mediante adxudicación directa.

2. Antes da aprobación do proxecto de urbanización, e garantida a publicidade do procedemento, admitiranse reservas de terreos dentro do ámbito que se vai desenvolver, logo do depósito dun mínimo do 2% do prezo estimado de venda. O depósito poderase elevar até un 10% en función da demanda existente e a superficie reservada. As ditas reservas deberanse confirmar mediante a participación dos/as interesados/as no concurso de opcións de compra que se convoque, no que se puntuará a dita circunstancia. No caso de non solicitar a parcela reservada no dito concurso, entenderase que renuncia á súa reserva e procederase á devolución das cantidades ingresadas por ese concepto. Se a actuación non se chegara a levar a cabo por causas imputables ao organismo promotor, procederase á devolución das ditas cantidades cos xuros legais xerados até a data da devolución.

3. Unha vez aprobado o proxecto de urbanización, o organismo promotor poderá ofertar as parcelas mediante un concurso de opcións de compra. Os/as adxudicatarios/as do dito concurso deberán proceder ao pagamento do 25% do prezo estimado das parcelas adxudicadas. A opción de compra confirmarase mediante o outorgamento do correspondente documento de venda, unha vez rematada a actuación. No caso de que a venda non se chegue a realizar por desestimento do/da adxudicatario/a, sen causa xustificada, non procederá a devolución das cantidades ingresadas. Se a actuación non se chegara a levar a cabo por causas imputables ao organismo promotor,

procederase á devolución das ditas cantidades cos xuros legais xerados até a data da devolución.

4. O concurso rexerese polo estipulado nos correspondentes pregos de cláusulas xerais, onde se establecerán o prezo, forma de pagamento e criterios de adxudicación. No non establecido nestes, estarase no disposto no capítulo anterior.

5. A adxudicación directa poderase efectuar cando concorran calquera dos seguintes supostos:

a) Que o concurso efectuado para o alleamento resultase total ou parcialmente deserto.

b) Que as parcelas alleadas proveñan de operacións de permuta de solo rústico.

c) Que as parcelas obxecto de adxudicación foran reservadas, para proxectos empresariais singulares. Esta reserva farase con carácter previo ao inicio das obras de urbanización cando así se xustifique polas características especiais que debe reunir a parcela para desenvolver a actividade empresarial de que se trate. Enténdese por proxectos singulares aqueles que xustifiquen o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, e así o declare a Dirección Xeral do IGVS. A reserva terá que ser garantida mediante depósito de, polo menos, un vinte e cinco por cento (25%) do prezo estimado da parcela, por conta do seu prezo final.

d) Que se realice a favor de empresas públicas nas que o propio Instituto Galego da Vivenda e Solo e/ou a Xunta de Galicia conte, directa ou indirectamente, con maioría do seu capital.

e) Que se realice a favor de empresas participadas polo IGVS.

f) Que se realice a favor de fundacións públicas.

Artigo 93º.-*Obrigas do adxudicatario/a.*

a) Todos os gastos de outorgamento da escritura pública de compravenda, impostos e inscrición, segregación da parcela, obxecto do contrato de compravenda, se procedera.

b) Respetar as servidumes legais establecidas respecto ao tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecta as parcelas, e gardar as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

c) Permitir o libre establecemento de redes de servizo na zona de recuamento que establezan as ordenanzas reguladoras do parque, reforzando, se fose preciso, as zonas de entrada co fin de non prexudicar as ditas redes.

d) Comprometerse a integrar na entidade que se puidese crear para a conservación do parque e com-

prometerse a satisfacer os gastos proporcionais que lles correspondan ás súas parcelas, de acordo co que estatutariamente se determine. A parte compradora faculta o concello ou o IGVS, segundo proceda, para redactar e aprobar os estatutos ou o Regulamento da entidade de conservación do parque, cuxa constitución sexa obrigatoria cando así o recolla o plan parcial ou o instrumento de ordenación fixando os coeficientes de conservación das parcelas e comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais de conservación que serán fixados polo concello, a falta da entidade encargada da conservación.

e) Se procedese, comprometerse a integrarse na comunidade de propietarios, e a lle satisfacer á dita comunidade os gastos de conservación en proporción á súa cota de participación que lle corresponda en función da súa superficie.

f) Aceptar, expresamente, que a electrificación das parcelas adquiridas só comprende a infraestructura, segundo o proxecto aprobado, que prevé para cada parcela unha potencia e tensión determinada. Todo o referente á ampliación da electrificación, así como a subministración da enerxía eléctrica, é materia allea á parte transmisora, e será cuestión que se vai tratar unicamente entre a parte adquirente e a empresa subministradora da enerxía eléctrica.

g) Coñecer as limitacións existentes en canto ás emisións de vertidos de materias contaminantes que establece o instrumento de ordenación urbanística do parque e a normativa vixente nesta materia.

h) Someter o proxecto das obras, instalacións ou actividades que se vaian desenvolver na parcela adquirida á avaliación de impacto ambiental, se así fose exixible, así como ao cumprimento das demais obrigas ambientais que esixe a lexislación vixente.

i) No caso de obras de desmonte ou recheo na parcela a causa da pendente do terreo estas serán sempre a conta do adxudicatario/a, sen que lle poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

j) Se como consecuencia do punto anterior fose necesario construír un muro de contención, o adxudicatario/a tamén estará obrigado a construílo á súa custa e sobre o seu propio solo, sen que lle poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

k) Deberá realizar ao seu cargo a urbanización interior e complementaria desta, conforme as condicións aprobadas no proxecto de urbanización.

l) Construír cunha calidade ambiental alta, para o que se deberá de presentar un anteproxecto coa solución estética e compositiva da edificación no IGVS, para o seu visto e prace, e que coincida co presentado no concello para a obtención das licenzas de edificación e apertura. Os compradores de parcelas con fachadas a zonas verdes estarán obrigados a darlle un tratamento específico e construír cunha calidade ambiental elevada e de deseño.

m) No caso de que a parte adquirente produciase danos na rúa, redes de servizo, beirarrúas e demais instalacións do parque, esta comprometerase a aceptar a taxación destes por parte dos técnicos da Administración e a satisfacer o importe da reparación que estes lle fixeran ao organismo encargado do mantemento e coidado do parque, ou no seu defecto, ao concello.

n) Cando se adxudique máis dunha parcela, o IGVS procederá á formalización da escritura de venda da agrupación destas, e non se poderá segregar ou dividir posteriormente a resultante desta agrupación. Os gastos derivados da agrupación serán de conta do comprador.

o) Comunicarlle ao IGVS, no caso de que allee a parcela, os datos identificativos do comprador ou adquirente. Este subrogarase nos dereitos e obrigas do adquirente orixinal.

p) Destinar a parcela adquirida aos fins explicitados na solicitude que serviron de base á valoración de ofertas e posterior adxudicación tendo en conta que o uso é compatible e conforme coas ordenanzas reguladoras e de acordo co instrumento de ordenación urbanística.

q) O adxudicatario/a deberá solicitar as correspondentes licenzas de edificación e apertura no prazo máximo dun ano que se contará desde a data de formalización da compravenda mediante presentación da copia das ditas solicitudes. Así mesmo, presentará copia da licenza obtida, e de ser o caso, resolucións denegatorias destas últimas. As ditas copias deberanse achegar no prazo de quince días que se contarán desde o día seguinte á data de recepción da resolución administrativa que outorga ou denega a licenza.

r) O adquirente está obrigado a edificar na súa totalidade as parcelas adxudicadas no prazo sinalado na licenza de obras ou no seu defecto nos prazos fixados na normativa galega.

s) O non cumprimento das condicións enumeradas nas letras p), q) e r) dá o carácter de condición resolutoria expresa e facultará o IGVS para dar por resolta a compravenda, e as obras que se fixesen quedarán na parcela en beneficio desta.

t) O adxudicatario/a deberá formalizar o contrato de compravenda, mediante o outorgamento de escritura pública na data e ante o notario que para o efecto se lle comunique polo IGVS. Na escritura pública solicitarase a inscrición parcial referidas ás cláusulas de carácter real.

Artigo 94º.-*Réxime supletorio.*

En todo o non establecido neste capítulo observárase o establecido no precedente para o solo residencial, especialmente no relativo á resolución de alieamento.

Disposicións adicionais

Primeira.

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá adquirir mediante concurso vivendas edificadas por terceiros, en fase de proxecto, sempre que cumpran as condicións de superficie, deseño e calidade exixidas para as vivendas de promoción pública, e cuxo prezo de venda ao Instituto Galego da Vivenda e Solo por metro cadrado de superficie útil non sexa superior ao 90% do módulo aplicable vixente no momento da adquisición.

2. As vivendas así adquiridas terán a consideración de vivendas de protección oficial de promoción pública.

Segunda.

1. Excepcionalmente e por razón da súa situación, demanda estimada ou custo da actuación, poderanse cualificar promocións singulares de vivendas logo de expediente tramitado para tal efecto, no que se motive adecuadamente a dita cualificación. A cualificación das ditas promocións públicas realizarase mediante resolución da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. O réxime xurídico das ditas vivendas é o establecido para vivendas cualificadas en barrio histórico neste decreto, coas especificidades determinadas na resolución de cualificación.

Terceira.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá asinar convenios de colaboración con entidades financeiras ou de crédito para xestionar o cobramento dos recibos das vivendas que estean en facturación directa.

Cuarta.

Poderanse beneficiar da subvención estatal do importe aboado en concepto de IVE todas as vivendas con contrato de compravenda, incluídos os derivados dun cambio de réxime.

Disposicións transitorias

Primeira.-O disposto neste decreto relativo á obriga de inscrición no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Promoción Pública será de aplicación transcorridos seis meses desde a súa entrada en vigor. Os procedementos de adxudicación que se inicien durante o dito período seguiranse tramitando conforme o disposto no Decreto 257/2004, do 29 de outubro.

Segunda.-En todo o demais será de aplicación o recollido neste decreto a todos os expedientes que se inicien a partir da súa entrada en vigor.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas, coa entrada en vigor deste decreto, cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao establecido neste e, en concreto, o

Decreto 257/2004, do 29 de outubro, sobre réxime xurídico das vivendas de promoción pública, locais de negocio e solo de promoción pública, salvo no disposto na disposición transitoria primeira.

Disposicións derradeiras

Primeira.-Facúltase a conselleira de Vivenda e Solo para ditar no ámbito das súas competencias, as normas necesarias para o desenvolvemento e aplicación deste decreto.

Segunda.-Este decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, trece de decembro de dous mil sete.

Emilio Pérez Touriño
Presidente

Teresa Táboas Veleiro
Conselleira de Vivenda e Solo

ANEXO
Ponderación de ingresos

A ponderación dos ingresos producirase multiplicando os ingresos que se computen co obxecto de determinar a base impoñible do imposto sobre a renda das persoas físicas polos seguintes coeficientes de ponderación.

-Coeficiente N: nº membros unidade	Coeficiente
Un	1,00
Dous	0,985
Tres	0,97
Catro	0,93
Cinco	0,88
Seis ou máis membros	0,83
-Coeficiente A:	
Unidades con ingresos de dous perceptores:	0,95
Unidades con ingresos de máis de tres perceptores:	0,90

Para os efectos do cómputo do coeficiente A só se computarán aquelas persoas que representen polo menos o 20% da unidade familiar.



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

PROCEDEMENTO CAMBIO DE RÉXIME DE ALUGUER A COMPRAVENDA E DE COMPRAVENDA A ALUGUER DE VIVENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO VI409B	DOCUMENTO SOLICITUDE
--	---	--------------------------------

DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NOME	NIF
ENDEREZO			PROVINCIA
CONCELLO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	

EXPÓN: Que é,

- Titular en réxime de propiedade
- Titular en réxime de arrendamento

dunha vivenda de promoción pública na rúa _____ ,
 núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , do polígono
 de _____ construída ao abeiro do expediente _____ , nº de
 conta _____

SOLICITA:

- Cambio de réxime
- Aluguer - Compravenda
- Compravenda - Aluguer

Quen abaixo asina **DECLARA QUE:**

Presta expresamente o seu consentimento á consellería para que, de acordo co establecido nos apartados 3º e 4º do artigo 13 da Lei 4/2006, do 30 de xuño, de transparencia e de boas prácticas na Administración pública e no Decreto 132/2006, do 27 de xullo, polo que se regulan os rexistros públicos creados nos artigos 44 e 45 da Lei 7/2005, do 29 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2006, publique as subvencións concedidas ao abeiro deste decreto no *Diario Oficial de Galicia*, na súa páxina web oficial e nos rexistros públicos referidos, con expresión da entidade beneficiaria, a contía e a súa finalidade, na forma que determine o órgano competente.

Mediante a presente solicitude autorizo expresamente ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a recabar das administracións e organismos públicos tantos datos como sexan precisos para verificar que os datos por min aportados son correctos.

Autorizo expresamente a utilización da información de carácter tributario por medios informáticos e telemáticos, que será subministrada directamente ao IGVS pola Axencia Estatal de Administración Tributaria.

LEXISLACIÓN APLICABLE <i>Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.</i>	(Para cubrir pola Administración) RECIBIDO REVISADO E CONFORME	NÚMERO DE EXPEDIENTE _____ DATA DE ENTRADA ____/____/____ DATA DE EFECTOS ____/____/____ DATA DE SAÍDA ____/____/____
SINATURA DO/A SOLICITANTE Lugar e data _____ de _____ de 200		

Delegado provincial da Consellería de Vivenda e Solo en _____



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

PROCEDEMENTO AUTORIZACIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL DE VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO VI409C	DOCUMENTO SOLICITUDE
--	---	--------------------------------

DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NOME	NIF
ENDEREZO			PROVINCIA
CONCELLO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	

EXPÓN:

Que é titular dunha vivenda de promoción pública na rúa _____ ,
núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , do polígono
de _____ construída ao abeiro do expediente _____ , nº de
conta _____

SOLICITA:

Amortizar total e anticipadamente a súa vivenda adxudicada en:

- Réxime de acceso diferido
 Réxime de compravenda

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A SOLICITUDE

1. Documento nacional de identidade e NIF do solicitante e, se é o caso, do cónxuxe ou copropietario.
2. **Último recibo de pagamento**, inmediato á data de entrada da solicitude de amortización no rexisto.
(Os recibos precedentes estarán tamén pagados).
Para o caso de non estar ao día do pagamento dos recibos emitidos polo IGVS será necesario aportar certificación bancaria que acredite a concesión dun préstamo ao solicitante para facer fronte á débeda.
3. Para o caso de vivendas que teñan domiciliado o pagamento do recibo, antes da presentación da documentación deberán anular a domiciliación do pagamento de recibos comunicando ao IGVS a referida circunstancia, chamando ao núm. de teléfono **981 54 19 64 - 981 54 19 31**

Quen abaixo asina DECLARA QUE:

Presta expresamente o seu consentimento á consellería para que, de acordo co establecido nos apartados 3º e 4º do artigo 13 da Lei 4/2006, do 30 de xuño, de transparencia e de boas prácticas na Administración pública e no Decreto 132/2006, do 27 de xullo, polo que se regulan os rexistros públicos creados nos artigos 44 e 45 da Lei 7/2005, do 29 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2006, publique as subvencións concedidas ao abeiro deste decreto no *Diario Oficial de Galicia*, na súa páxina web oficial e nos rexistros públicos referidos, con expresión da entidade beneficiaria, a contía e a súa finalidade, na forma que determine o órgano competente.

LEXISLACIÓN APLICABLE

Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

SINATURA DO/A SOLICITANTE

Lugar e data

,

de

de 200

(Para cubrir pola Administración)

RECIBIDO

REVISADO E CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

DATA DE ENTRADA

DATA DE EFECTOS

DATA DE SALIDA



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

PROCEDEMENTO AUTORIZACIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA PARCIAL DE VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO VI409D	DOCUMENTO SOLICITUDE
--	---	--------------------------------

DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NOME	NIF
ENDEREZO	PROVINCIA		
CONCELLO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	

EXPÓN:

Que é titular dunha vivenda de promoción pública na rúa _____ ,
núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , do polígono
de _____ construída ao abeiro do expediente _____ , nº de
conta _____

SOLICITA:

Amortizar parcial e anticipadamente a súa vivenda por importe de _____ 0,00 € .
*(O importe debe ser superior a 6.000 euros)

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A SOLICITUDE

1. Documento nacional de identidade e NIF do solicitante e, se é o caso, do cónxuxe ou copropietario.
2. **Último recibo de pagamento**, inmediato á data de entrada da solicitude de amortización no rexisto. (Os recibos precedentes estarán tamén pagados).
Para o caso de non estar ao día do pagamento dos recibos emitidos polo IGVS será necesario aportar certificación bancaria que acredite a concesión dun préstamo ao solicitante para facer fronte á débeda.
3. Para o caso de vivendas que teñan domiciliado o pagamento do recibo, antes da presentación da documentación deberán anular a domiciliación do pagamento de recibos comunicando ao IGVS a referida circunstancia, chamando ao núm. de teléfono **981 54 19 64 - 981 54 19 31**

OPCIÓN: desexa manter o recibo mensual cun importe similar ao que viña pagando, reducindo os prazos de amortización

SI NON

Quen abaixo asina DECLARA QUE:

Presta expresamente o seu consentimento á consellería para que, de acordo co establecido nos apartados 3º e 4º do artigo 13 da Lei 4/2006, do 30 de xuño, de transparencia e de boas prácticas na Administración pública e no Decreto 132/2006, do 27 de xullo, polo que se regulan os rexistros públicos creados nos artigos 44 e 45 da Lei 7/2005, do 29 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2006, publique as subvencións concedidas ao abeiro deste decreto no *Diario Oficial de Galicia*, na súa páxina web oficial e nos rexistros públicos referidos, con expresión da entidade beneficiaria, a contía e a súa finalidade, na forma que determine o órgano competente.

LEXISLACIÓN APLICABLE <i>Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.</i>	(Para cubrir pola Administración)	NÚMERO DE EXPEDIENTE
SINATURA DO/A SOLICITANTE	RECIBIDO	DATA DE ENTRADA
Lugar e data	REVISADO E CONFORME	DATA DE EFECTOS
		DATA DE SALIDA

Director xeral do IGVS.

DOCUMENTACIÓN QUE SE XUNTA**A) RELACIÓN DE DOCUMENTOS XUSTIFICANTES, OU A SÚA COPIA, QUE SE UNEN Á SOLICITUDE EN CASO DE CAMBIO DE RÉXIME DE ALUGUER A COMPRAVENDA**

- 1 Copia do documento nacional de identidade e NIF do solicitante e, se é o caso, cónxuxe.
- 2 Copia do contrato.
- 3 Para o caso de non estar ao día no pagamento dos recibos emitidos polo IGVS relativos á vivenda será necesario aportar certificación bancaria que acredite a concesión dun préstamo ao solicitante para facer fronte á débeda.
- 4 Certificado da comunidade de propietarios de estar ao día no pagamento das cotas da comunidade.
- 5 Certificado municipal de empadroamento do solicitante e das persoas físicas que convivan con el, indicando a data de alta no padrón e certificados do concello de convivencia e residencia na vivenda.
- 6 Certificación catastral da provincia onde se atope a vivenda, acreditativa dos bens inmobles titularidade dos solicitantes e o seu valor catastral.
- 7 Declaración de que ningún membro da unidade familiar foi propietario dunha vivenda de promoción pública nin dispón en propiedade ou arrendamento de ningunha outra vivenda.
- 8 Certificado que acredite atoparse ao día no pagamento do imposto de bens inmobles e outros tributos que graven a vivenda.
- 9 Fotocopia da declaración do imposto sobre a renda e patrimonio do último exercicio vencido, e calquera outra xustificación de percepción de prestación pública e periódica.

B) RELACIÓNS DE DOCUMENTOS XUSTIFICANTES, OU A SÚA COPIA, QUE SE UNEN Á SOLICITUDE EN CASO DE CAMBIO DE RÉXIME DE COMPRAVENDA A ALUGUER.

- 1 Copia do documento nacional de identidade e NIF do solicitante, e se é o caso, cónxuxe ou copropietario.
- 2 Renuncia do solicitante, e se é o caso, cónxuxe ou herdeiros a cantos dereitos lle correspondan sobre a vivenda.
- 3 Copia do libro de familia
- 4 Certificado municipal de empadroamento do solicitante e das persoas físicas que conviven con el, indicando a data de alta no padrón e certificados do concello de convivencia e residencia na vivenda.
- 5 Declaración de que ningún membro da unidade familiar foi propietario doutra vivenda de promoción pública nin dispón en propiedade ou aluguer de ningunha outra vivenda.
- 6 Certificación catastral da provincia onde se encontre a vivenda, acreditativa dos bens inmobles, titularidade dos solicitantes e o seu valor catastral.
- 7 Informe social do concello que acredite a situación económica e social do solicitante.
- 8 Certificado do presidente da comunidade de propietarios de estar ao día no pagamento das cotas da comunidade.
- 9 Se é o caso, nota simple informativa do Rexistro da Propiedade acreditativa de que a vivenda non ten outras cargas ou anotacións de embargo.
- 10 Certificado que acredite atoparse ao día no pagamento do imposto de bens inmobles e calquera outros tributos que graven a vivenda.
- 11 Fotocopia da declaración do imposto sobre a renda e patrimonio do último exercicio vencido, e calquera outra xustificación de percepción de prestación pública e periódica.

II. AUTORIDADES E PERSOAL**b) NOMEAMENTOS****CONSELLERÍA DE SANIDADE**

Orde do 11 de decembro de 2007 pola que se modifica a do 22 de febreiro pola que se nomea a comisión de valoración dos méritos no concurso público para a adxudicación de novas oficinas de farmacia.

Como consecuencia das circunstancias que concurren nun dos membros titulares integrantes da comi-

sión de valoración de méritos do concurso público para a adxudicación de novas oficinas de farmacia, resulta necesario proceder a modificar a súa composición.

Polo tanto, en uso das facultades que me confiren os artigos 34.6º e 38 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, de normas reguladoras da Xunta e da súa Presidencia, modificada pola Lei 11/1988, do 20 de outubro,

DISPÓN:

Artigo único.-Substituír o seguinte membro titular da comisión de valoración prevista na base IV da reso-