

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.