

viviendas adjudicadas en alquiler. Los estatutos de estas comunidades tendrán que ser elaborados y aprobados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO VI

VIVIENDAS CUALIFICADAS EN NÚCLEO RURAL Y EN BARRIOS HISTÓRICOS

Artículo 28º.-*Concepto.*

Son viviendas de promoción pública cualificadas en núcleos rurales y en barrios históricos las promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con el fin de alcanzar el acondicionamiento del entorno y la rehabilitación de viviendas situadas en núcleos rurales en estado de abandono o semiabandono o en barrios históricos de poblaciones, siempre que estuviesen orientadas a la mejora, conservación y recuperación del patrimonio de estas zonas o revistan un interés específico arquitectónico, social o urbanístico.

Artículo 29º.-*Régimen de adjudicación.*

El régimen de adjudicación de estas viviendas podrá ser en propiedad o en alquiler. Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación temporal a favor de una entidad o Administración pública para ser destinadas a vivienda transitoria de determinados colectivos o necesidades especiales, y así conste en un convenio administrativo o acuerdo de colaboración.

En el caso de las viviendas cualificadas en núcleos rurales, las viviendas que sean adjudicadas en alquiler podrán incluir una opción de compra que será ejercitable al décimo año de vigencia del contrato de arrendamiento, y se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo siguiente en el momento en el que se ejercite dicha opción. En ningún caso se admitirá el cambio de régimen de alquiler a compraventa antes de transcurridos diez años desde el momento de la adjudicación.

Cuando se trate de viviendas cualificadas en barrio histórico, la adjudicación se realizará siempre en régimen de alquiler sin opción de compra, salvo en los casos de transmisión de viviendas previstas en el artículo 48º.2.

Artículo 30º.-*Requisitos de los solicitantes.*

1. Los solicitantes de estas viviendas tendrán que disponer de unos ingresos ponderados, por unidad familiar, que se encuentren entre 1 y 5,5 veces el IPREM y cumplir los requisitos generales señalados en el artículo 10º del presente decreto.

2. En todo caso, el director general del IGVS podrá determinar condiciones específicas para poder solicitar estas viviendas, tales como destinarlas exclusivamente a gente joven de edades comprendidas entre los 18 y los 35 años, o fijar unos ingresos mínimos o máximos dentro de los límites establecidos en el apartado anterior.

Artículo 31º.-*Precios en primera transmisión.*

1. Los precios de venta y alquiler se fijarán en atención al valor de venta y a los ingresos ponderados de los adjudicatarios/as.

2. Para determinar el valor de venta de cada metro cuadrado de superficie útil de las viviendas cualificadas en núcleos rurales y barrios históricos, se utilizarán los porcentajes del precio básico que a continuación se relacionan para cada zona territorial vigentes en el momento de la adjudicación definitiva de cada vivienda. En los garajes y trasteros vinculados, el valor del metro cuadrado de superficie útil de estos será del 60% del valor de venta del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Zona 1ª.

Barrios históricos: 156% el precio básico.

Núcleos rurales: 125% el precio básico.

Zona 2ª.

Barrios históricos: 140% el precio básico.

Núcleos rurales: 112,50% el precio básico.

3. Para cada actuación se elaborará un estudio económico donde se fijará el valor de cada vivienda siguiendo los criterios antes señalados y los precios de venta y alquiler según los siguientes tramos de ingresos:

3.1. Precios de venta.

-Hasta 2,5 el IPREM: 75% del valor de la vivienda y anexos.

-Tramos $\geq 2,5$ y < 3 el IPREM: 80% del valor de la vivienda y anexos.

-Tramos ≥ 3 y $< 3,5$ el IPREM: 85% del valor de la vivienda y anexos.

-Tramos $\geq 3,5$ y < 4 el IPREM: 90% del valor de la vivienda y anexos.

-Tramos ≥ 4 y $< 4,5$ el IPREM: 95% del valor de la vivienda y anexos.

-Tramos $\geq 4,5$ y $\leq 5,5$ el IPREM: 100% del valor de la vivienda y anexos.

3.2. Precios de alquiler.

La renta inicial anual será la que resulte de aplicar el tres por ciento (3%) del precio de venta de la vivienda y anexos, calculado de conformidad con lo establecido en el punto anteriormente mencionado.

4. En el caso de viviendas cualificadas en núcleos rurales y adjudicadas en alquiler con opción de compra, el precio de venta se mantendrá hasta el quinto año completo desde su adjudicación. A partir del sexto año, el precio de las viviendas se fijará aplicando los porcentajes señalados sobre el precio básico vigente en el momento de la venta. En el caso de ejercitar la opción de compra las cantidades pagadas en concepto de arrendamiento se descontarán del precio de venta.

Artículo 32º.-*Condiciones y precio máximo de venta en segunda o posteriores transmisiones.*

Durante el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas de promoción pública, el precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones será lo que resulte de aplicar los porcentajes

señalados en el artículo 31º.2 al precio básico vigente en el momento de la transmisión. Si el vendedor se beneficiase de alguna reducción en el precio por aplicación del artículo 31º.3.1 o de la legislación vigente en esta materia en el momento de la adjudicación, le deberá reintegrar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el importe de la dicha bonificación antes de proceder a la venta.

CAPÍTULO VII

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN PRIMERA

PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Artículo 33º.-*Fase previa a la adjudicación.*

El proceso de selección de los/las adjudicatarios/as de las viviendas de promoción pública a que se refiere este decreto se iniciará mediante resolución de la Xunta Calificadora y se ajustará a las siguientes reglas:

1. La delegación provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo le comunicará a la Xunta Calificadora, una vez adjudicadas definitivamente las obras o adquiridas las viviendas, los extremos siguientes:

a) Número de viviendas y su localización. Se hará constar, asimismo el número de viviendas detraídas a consecuencia de operaciones de realojo o excluidas por necesidades específicas.

b) Tipos de vivienda por superficie aproximada y número de dormitorios en cada una de ellas.

c) Régimen de adjudicación de las viviendas de la promoción.

d) Condiciones generales de carácter económico que regirán en la cesión en régimen de arrendamiento o propiedad.

e) En su caso, las condiciones específicas a que hace referencia el artículo 30º.2 del presente decreto.

2. La Xunta Calificadora a la vista de los antecedentes dictará la resolución de inicio que será publicada de conformidad con lo previsto en el artículo 36º.

En el caso de resolución del contrato de obras o de retraso de las obras por causas justificadas, la Xunta Calificadora competente podrá anular el procedimiento en tramitación, y se le otorgará a la anulación la misma publicidad que para la convocatoria. La propia Xunta Calificadora será competente para decidir acerca de la prórroga de los plazos de tramitación y declarar, en su caso, la caducidad del procedimiento.

Artículo 34º.-*Reservas.*

1. Del total de las viviendas que se van a adjudicar en cada promoción, la Xunta Calificadora podrá reservar las siguientes cuotas, en la proporción que para el efecto se establezca en cada convocatoria, sin que, en ningún caso, la suma de todas ellas pueda superar el 50% de las ofertadas en la convocatoria pública:

a) Una reserva de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente en la proporción que se establezca en cada convocatoria. A los efectos del presente decreto se consideran personas con movilidad reducida de carácter permanente aquellos que lo sean por causa física y que tengan movilidad reducida que les exija para su desplazamiento la utilización de medios mecánicos, y así fueran reconocidos por la legislación vigente que les sea de aplicación.

La acreditación de la referida condición exige disponer de la preceptiva resolución de reconocimiento, emitida por el organismo autonómico competente en materia de valoración y calificación de discapacidades.

La determinación de la movilidad reducida se fijará a través de la aplicación del baremo que, como anexo 3, se incluye en el Real decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad a o aquel que lo sustituya, mediante dictamen emitido por el organismo autonómico competente en materia de valoración y calificación de minusvalías. Se clasificarán los integrantes de esta reserva con el siguiente orden de preferencia:

1º Los que precisen silla de ruedas para sus desplazamientos o dependan absolutamente de dos bastones para deambular.

2º Los que acrediten una enfermedad o discapacidad permanente que, por su desarrollo, pueda llegar a impedir desplazarse sin ayuda o que afecte notoriamente su movilidad.

Las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida que queden sin adjudicar por inexistencia de personas demandantes de estas, podrán ser adjudicadas directamente en régimen de arrendamiento a entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro, para dedicarlas a mini residencias, viviendas tuteladas o cualquier otro tipo de vivienda destinada a personas con discapacidad. Las dichas entidades deberán estar inscritas en el Registro de Entidades Prestadoras de Servicios Sociales y presentar el certificado expedido por el órgano competente, que acredite que la entidad está capacitada para la gestión de un piso tutelado. La propuesta de adjudicación deberá llegar, en todo caso, del departamento de la Xunta de Galicia que tenga competencias en relación con las dichas entidades.

En este caso la renta inicial será la que resulte de aplicar el tres por ciento (3%) al valor de la vivienda, calculado de conformidad a lo establecido en el artículo 20º.1, teniendo en cuenta el módulo vigente en la fecha de la resolución de adjudicación.

Serán de cuenta de la entidad adjudicataria los gastos de comunidad, consumo de suministros (agua, gas, electricidad, etc.) y cualquier otros que se deriven del uso y ocupación así como los tributos que graben las viviendas. Las dichas obligaciones se harán constar expresamente en el contrato que se firme.