

Decreto xxx /2016, de -----por el que se crea y regula la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.

La situación de crisis económica que en Extremadura aún registran determinados niveles de renta medios y bajos sigue dificultando su acceso, en alquiler, a una vivienda digna. Los precios que rigen en el mercado de alquiler de vivienda unido a la moderación salarial ha propiciado que determinados colectivos busquen soluciones habitacionales alternativas, que en no pocas ocasiones se traduce en el regreso al hogar de sus progenitores. Lamentablemente, las situaciones de extrema precariedad acaban desembocando en el impago de la renta de alquiler y ulterior desahucio; siendo urgente, en cualquier caso, una respuesta ágil y efectiva de los poderes públicos.

Pese a que en los últimos años se ha registrado un significativo aumento de los desahucios, paradójicamente el número de viviendas deshabitadas en Extremadura no ha dejado de crecer. Según datos del INE (Instituto Nacional de Estadística), mientras que en 1991 se registraron 69.247 viviendas vacías, en 2001 ascendieron hasta las 103.000 unidades; lo que representó casi un incremento del 50%.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de las competencias que ha asumido en materia de vivienda, considera imprescindible proceder a la creación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, con el objetivo de captar viviendas desocupadas y proceder a su puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible. La finalidad no es otra que procurar que la propiedad de la vivienda, aun cuando esta se halle deshabitada, pueda cumplir su función social, posibilitando que los niveles de renta más necesitados de protección puedan acceder a una vivienda digna.

La implantación de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura permitirá, de manera colateral, intervenir en el mercado de arrendamiento de vivienda con la finalidad de incrementar los estándares de calidad de las viviendas en alquiler y mejorar las condiciones de los arrendamientos.

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura estará conformada por viviendas provenientes de personas físicas y jurídicas (sobre todo entidades financieras y SAREB), y será gestionada por la empresa pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A.", al ser su objeto social adecuado a los fines que se van a acometer y contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para su gestión.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción dada por la Ley Orgánica

1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de “Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional.”

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en medidas de intermediación bancaria, programas y prestaciones en materia de vivienda, con especial dedicación al cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna y políticas de consumo, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día ----- de 2016.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto la creación y establecimiento del régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.
2. La Bolsa de Viviendas objeto del presente Decreto persigue la captación de viviendas deshabitadas y su inmediata puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible, con el fin de que la propiedad sobre tales viviendas pueda cumplir su función social.
3. La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura está destinada a personas, familias y unidades de convivencia cuyo nivel de renta no les permite hacer frente al precio que rige en el mercado del arrendamiento de vivienda.

Artículo 2. *Conceptos.*

1. A los efectos del presente Decreto tendrá la consideración de:
 - a) Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas, así como la pareja de hecho constituida de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de

Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y los hijos de estas últimas, siempre que reúnan las condiciones exigidas respecto de los hijos integrados en la unidad familiar, por la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas.

b) Unidad de convivencia, la unión estable de personas que tienen vocación de residencia habitual en la vivienda arrendada, cualquiera que sea el vínculo que les une.

c) Arrendatario, la persona física, familia o unidad de convivencia que pretende acceder a una vivienda de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, en virtud de un contrato de arrendamiento.

d) Ingresos familiares ponderados, los así calculados de conformidad con el Plan autonómico de vivienda vigente al momento de la firma del contrato de arrendamiento o subarrendamiento. En la selección del coeficiente ponderador autonómico aplicable se tomará en consideración a los menores de edad que, conforme al ordenamiento jurídico, residirán en la vivienda arrendada.

Artículo 3. *Gestión de la Bolsa de Viviendas.*

La gestión de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda; sin perjuicio de que pueda encomendar la realización de actividades materiales, técnicas o de servicio a la sociedad pública “Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A.”.

Artículo 4. *Contenido de la Bolsa de Viviendas .*

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura se encuentra formada por:

a) La Bolsa Pública de Viviendas, que estará integrada por aquellas viviendas cuyo uso sea cedido por el S.A.R.E.B. y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, con el fin de que esta pueda proceder a su ulterior arrendamiento a personas físicas y unidades de familiares o de convivencia que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

Así mismo, formaran parte de esta Bolsa Pública de Viviendas las viviendas cuyos derechos de propiedad le corresponda por cualquier título a la Junta de Extremadura y no puedan ser adjudicadas por el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública por no cumplir las condiciones técnicas establecidas para la construcción de dichas viviendas.

b) La Bolsa Privada de Viviendas, estará constituida por aquellas viviendas voluntariamente incorporadas a la Bolsa por sus legítimos propietarios con el fin de que los arrendatarios puedan obtener subvenciones públicas destinadas a financiar el precio del alquiler, previa formalización del arrendamiento entre propietario y beneficiario de la subvención.

CAPITULO II

Bolsa Pública de Viviendas

Artículo 5. Requisitos de acceso a las viviendas de la Bolsa pública.

1. Podrán acceder a las viviendas incluidas en la Bolsa Pública de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura las personas físicas, las familias y las unidades de convivencia que a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento reúnan los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Ser persona física y tener nacionalidad española, suiza, o de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal y permanente en España.

b) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50%, del pleno dominio sobre alguna vivienda.

c) Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Los ingresos se calcularán de conformidad con el Plan autonómico de vivienda que se halle vigente al tiempo de la firma del contrato de arrendamiento o subarrendamiento.

No obstante lo anterior, concurriendo situaciones acreditadas de urgente y extrema necesidad, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previo informe social de la unidad administrativa competente en materia de adjudicación de vivienda, podrá eximir el cumplimiento del referido requisito de ingresos mínimos.

Artículo 6. Solicitud de viviendas de la Bolsa Pública.

1. Los interesados en acceder al arrendamiento de una vivienda de la Bolsa Pública deberán presentar la solicitud, según el modelo normalizado disponible a tales efectos, dirigiéndola al órgano directivo con competencia en materia de vivienda y acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de los arrendatarios.

b) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los arrendatarios correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su

defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período.

d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuyo pleno dominio ostenten los arrendatarios.

e) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio del arrendatario.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los interesados podrán prescindir de la aportación de los documentos referidos en las letras a), c) y d) si autorizan expresamente al órgano directivo con competencia en materia de vivienda, mediante la firma y presentación del modelo normalizado disponible a estos efectos, a recabar los certificados del Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria, así como de la Administración Tributaria, y a aportar de oficio los datos de la identidad que obtenga a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

3. La solicitud de vivienda de la Bolsa Pública deberá identificar plenamente la vivienda demandada, que habrá de hallarse disponible a la fecha de su presentación, pudiendo solicitarse más de una, en cuyo caso deberá señalarse el orden de preferencia, no pudiendo formularse solicitudes genéricas, ni referidas a viviendas que se incorporen a la Bolsa o que queden vacantes con posterioridad. En ningún caso se formarán listas de espera a tales efectos. Las solicitudes se atenderán según estricto orden de entrada en el Registro Único de la Junta de Extremadura.

4. En el caso de que la solicitud no reúna todos los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si no lo hiciera así se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa.

Artículo 7. Publicidad de las viviendas de la Bolsa Pública.

El órgano directivo con competencia en materia de vivienda, directamente o a través de la sociedad pública “Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A.”, publicará en el correspondiente sitio web la información pormenorizada de las viviendas integrantes de la Bolsa Pública, con expresa referencia a su disponibilidad.

Artículo 8. Precio y duración de arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública.

1. El precio del arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública, en cómputo anual, será el equivalente al 15 % de los ingresos familiares ponderados del arrendatario, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 125 euros/mes ni

exceder de 250 euros/mes. Dicho precio se calculará con referencia a los ingresos acreditados a la fecha de presentación de la solicitud.

2. La vigencia del contrato de arrendamiento de viviendas cedidas a la Junta de Extremadura de se extenderá hasta la fecha de finalización de la cesión del uso de la vivienda convenida entre la Junta de Extremadura y el S.A.R.E.B. o la entidad financiera, sin perjuicio de la prórroga que sea aplicable de acuerdo con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de viviendas cuya propiedad le corresponda a la Junta de Extremadura el contrato de arrendamiento de viviendas tendrá una vigencia de 3 años.

Artículo 9. Requisito previo a la formalización de los contratos de arrendamiento de las viviendas de la Bolsa pública.

La Junta de Extremadura no podrá proceder a la formalización de ningún contrato de arrendamiento de viviendas de la Bolsa Pública sin que previamente haya quedado acreditado en el expediente, mediante informe favorable del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, que el arrendatario reúne los requisitos exigidos para ello en el artículo 5. El informe desfavorable será recurrible en alzada ante el Consejero competente en materia de vivienda.

CAPITULO III **Bolsa privada de viviendas**

Artículo 10. Requisitos de las viviendas.

La Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura estará integrada por viviendas que cumplan los requisitos mínimos que seguidamente se relacionan:

- a) Hallarse ubicadas en Extremadura.
- b) Que la vivienda se encuentra en buen estado y cumple las condiciones legalmente exigidas para ser alquilada.
- c) No encontrarse arrendadas ni ocupadas.
- d) No haber causado baja de la Bolsa Privada de Viviendas por la circunstancia prevista en la letra d) del artículo 15.
- e) No se haya declarado para la localidad en que esté ubicada la vivienda, mediante Resolución del órgano competente en materia de vivienda, excedente de viviendas en la bolsa privada de viviendas.

Artículo 11. Solicitud de incorporación de las viviendas a la Bolsa Privada.

1. Los interesados en incorporar su vivienda a la Bolsa Privada presentarán su solicitud de incorporación, según el modelo normalizado disponible, dirigiéndola al órgano directivo competente en materia de vivienda, y acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia compulsada del documento que acredite el efectivo abono del impuesto sobre bienes inmuebles del último ejercicio cuyo plazo de pago voluntario hubiere vencido.

c) Modelo Normalizado de declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos en las letras b) del artículo 10.

d) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento del municipio donde radique la vivienda, que acredite que esta se encuentra deshabitada.

2. La mera presentación de la solicitud implica la autorización al órgano directivo competente en materia de vivienda para que directa o indirectamente pueda proceder a la realización de las actuaciones de comprobación que sean necesarias para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 10, y en especial de los exigidos en su letra b).

Artículo 12. Finalización del procedimiento de incorporación de vivienda a la Bolsa Privada.

La competencia para resolver el procedimiento administrativo de incorporación de viviendas a la Bolsa Privada corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda. La resolución desestimatoria, en su caso, deberá ir precedida de un informe que acredite que la vivienda no reúne los requisitos exigidos en el artículo 10, el cual deberá ser notificado al interesado para que el plazo de 10 días pueda formular alegaciones y presentar cuantos documentos y elementos de juicio considere procedentes.

Artículo 13. Publicidad y fomento la Bolsa Privada.

1. El órgano directivo con competencia en materia de vivienda, directamente o a través de la sociedad pública “Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A.”:

a) Publicará en su página web la información pormenorizada de las viviendas integrantes de la Bolsa Privada, con expresa referencia a su disponibilidad.

b) Realizará actuaciones para facilitar el arrendamiento de las viviendas por personas físicas y unidades familiares o de convivencia que puedan ser beneficiarias de las subvenciones al alquiler referidas en el artículo 15.

c) Impulsará la captación de viviendas susceptibles de ser incorporadas a la Bolsa privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura; pudiendo formalizar convenios de colaboración con colegios profesionales y agentes intermediadores en el mercado del alquiler.

Artículo 14. Contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.

1. El contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada será formalizado directamente entre propietario y el arrendatario.
2. La renta máxima de alquiler no podrá superar 4,2 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en Zona A, y 3 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en las Zonas B y C; sin que en ningún caso el precio de la arrendamiento de la vivienda pueda exceder de 350 euros mensuales en zona A, ni de 250 euros mensuales en zonas B y C.

Artículo 15. Efectos del arrendamiento de viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.

1. Los arrendatarios de las viviendas incluidas en la Bolsa Privada y que reúnan los requisitos exigidos en su correspondiente base reguladora, podrán acceder a las subvenciones destinadas a financiar el precio del alquiler que reglamentariamente se encuentren previstas.
2. La base reguladora de la subvención exigirá en todo caso requerirá que las partes del contrato de arrendamiento hayan pactado descontar del precio de arrendamiento el importe de la subvención, así como la correlativa cesión del derecho a su cobro al arrendador.

Artículo 16. Baja en la Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura

La baja en la Bolsa Privada de Viviendas podrá producirse por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La mera presentación de solicitud de baja formulada por el propietario. En caso de que hubiere un arrendatario beneficiario de la subvención al alquiler referida en el artículo 15, la baja surtirá efectos una vez agotada la subvención reconocida.
- b) El arrendamiento de la vivienda sin cumplir a las condiciones exigidas en el artículo presente Decreto.
- c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos mínimos exigidos a las viviendas de la Bolsa Privada en el artículo 10.
- d) No comunicar al órgano directivo con competencia en materia de vivienda el arrendamiento u ocupación de la vivienda en el plazo de 15 días hábiles desde la formalización del contrato de arrendamiento u ocupación según los casos.

Disposición final primera. *Autorización*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este Decreto, así como a modificar, mediante orden, la renta inicial referida en el artículo 8.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.