



Entitat d'Infraestructures de la Generalitat (EIGE)

RESOLUCIÓ de 2 de febrer de 2017, de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, per la qual es determinen els criteris objectius i subjectius addicionals per a regularitzar la situació, mitjançant l'adjudicació, amb caràcter excepcional, d'habitatges ocupats sense títol. [2017/2716]

Antecedents

1. La falta d'una política activa d'habitatge de l'anterior Consell va donar lloc a un augment de situacions consentides d'ocupació irregular d'habitatges del parc públic de la Generalitat. A l'inici de la present legislatura es van detectar més de 500 habitatges ocupats sense títol per diferents motius, però majoritàriament sense possibilitat d'acreditar consentiment d'accés.

L'actual Consell, decidit a activar una política d'habitatge inclusiu i de rescat de les persones, ha marcat les directrius per a no permetre en cap cas noves ocupacions, és a dir, s'està actuant fermament enfront de les ocupacions *recents*, ja que vulneren els drets de les persones que estan registrades en la llista de demandants d'habitatges amb major dret per a accedir a un immoble, impedeixen l'adequació i rehabilitació de l'habitatge i suposen un risc per falta de seguretat per al mateix ocupant i la resta de veïns de l'immoble, ja que en molts casos van acompanyades de connexions il·legals a les xarxes de subministraments. Sense oblidar que, a més, la falta d'intervenció estava suposant, en la majoria dels casos, un efecte crida a incomplir la llei que l'administració no pot permetre ni ha de permetre.

Però d'altra banda, no es pot continuar ignorant les situacions de les famílies que en les passades legislatures van convertir els habitatges públics abandonats en la seua llar davant la passivitat de l'administració que ni va recuperar la possessió dels habitatges ni va regularitzar aquestes ocupacions. El pas del temps ha fet que moltes d'aquestes famílies hagen millorat les condicions d'habitabilitat dels habitatges, s'hagen integrat en les comunitats de veïns i dins i tot hagen col·laborat al manteniment d'aquestes. No obstant això, la falta de títol legal els ha impedit i els impedeix encara hui normalitzar la seua situació en relació amb els subministraments i sobretot els deixa fora d'un marc legal clar de drets i obligacions enfront de la Generalitat com a propietaris dels habitatges i enfront de la comunitat de la qual formen part.

Davant d'aquesta conjuntura, el Consell ja ha posat en marxa mecanismes per a la regularització de les situacions generades en aquells casos que la mateixa administració podia acreditar el consentiment de l'ocupació per tractar-se d'expedients administratius resolts, però en els quals no s'havia procedit al desallotjament forçós.

En conseqüència amb l'anterior, mitjançant Resolució de 8 de març de 2016, del director general d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, es van aprovar els criteris objectius i subjectius aplicables a la legalització d'ocupants la sol·licitud de subrogació dels quals s'haguera presentat fora de termini i compliren amb els requisits necessaris per a accedir a l'habitatge de promoció pública.

Així mateix, per mitjà de la Resolució de 28 de juliol de 2016, de la directora general d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, es van aprovar els criteris objectius i subjectius aplicables a la legalització d'ocupants d'habitatges en compravenda la relació contractual dels quals haguera sigut resolta per falta de pagament de quotes d'amortització.

No obstant això, a la majoria de les famílies ocupants sense títol els resulta complicat acreditar el consentiment de l'ocupació. És per això que des del Consell s'han dictat directrius per a continuar amb el procés de regularització dels ocupants que ho són de forma prèvia a l'inici d'una política d'habitatge clara i activa. Per a això s'han d'estudiar no sols individualment sinó en el context del barri, grup i, fins i tot escala, tenint en compte els factors addicionals que han pogut afavorir les ocupacions.

2. L'article 160 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el reglament de protecció pública a l'habitatge, estableix que «El director general competent en matèria d'habitatge, mitjançant resolució motivada, podrà establir criteris objectius i subjectius, addicionals compatibles als previstos en aquest títol, per a regularitzar la situació, mitjançant l'adjudicació, amb caràcter excepcional, d'aquells

Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE)

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2017, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, por la que se determinan los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante la adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas ocupadas sin título. [2017/2716]

Antecedentes

1. La falta de una política activa de vivienda del anterior Consell dio lugar a un aumento de situaciones consentidas de ocupación irregular de viviendas del Parque Público de la Generalitat. Al inicio de la presente legislatura se detectaron más de 500 viviendas ocupadas sin título por diferentes motivos, pero mayoritariamente sin posibilidad de acreditar consentimiento de acceso.

El actual Consell, decidido a activar una política de vivienda inclusiva y de rescate de las personas, ha marcado las directrices para no permitir en ningún caso nuevas ocupaciones, es decir, se está actuando firmemente frente a las ocupaciones *recientes*, ya que vulneran los derechos de las personas que están registradas en la lista de demandantes de viviendas con mayor derecho para acceder a un inmueble, impiden la adecuación y rehabilitación de la vivienda y suponen un riesgo por falta de seguridad para el propio ocupante y el resto de vecinos del inmueble puesto que en muchos casos van acompañadas de enganches ilegales a las redes de suministros. Sin olvidar que además la falta de intervención estaba suponiendo, en la mayoría de los casos, un efecto llamada a incumplir la ley que la administración no puede ni debe permitir.

Pero por otra parte, no se puede continuar ignorando las situaciones de las familias que en las pasadas legislaturas convirtieron las viviendas públicas abandonadas en su hogar ante la pasividad de la administración que ni recuperó la posesión de las viviendas, ni regularizó estas ocupaciones. El paso del tiempo ha hecho que muchas de estas familias hayan mejorado las condiciones de habitabilidad de las viviendas, se hayan integrado en las comunidades de vecinos e incluso hayan colaborado al mantenimiento de las mismas. No obstante la falta de título legal, les ha impedido y les impide aún hoy, normalizar su situación en relación a los suministros y sobre todo les deja fuera de un marco legal claro de derechos y obligaciones frente a la Generalitat como propietario de las viviendas y frente a la comunidad de la que forman parte.

Ante esta coyuntura, el Consell ya ha puesto en marcha mecanismos para la regularización de las situaciones generadas en aquellos casos en que la propia administración podía acreditar el consentimiento de la ocupación por tratarse de expedientes administrativos resueltos pero en los que no se había procedido al desalojo forzoso.

En consecuencia con lo anterior, por Resolución de fecha 8 de marzo de 2016, el director general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, aprobó los criterios objetivos y subjetivos aplicables a la legalización de ocupantes cuya solicitud de subrogación se hubiera presentado fuera de plazo y cumplieran con los requisitos necesarios para acceder a vivienda de promoción pública.

Asimismo, por Resolución de fecha 28 de julio de 2016, la directora general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, aprobó los criterios objetivos y subjetivos aplicables a la legalización de ocupantes de viviendas en compraventa cuya relación contractual hubiera sido resuelta por falta de pago de cuotas de amortización.

No obstante, a la mayoría de las familias ocupantes sin título, les resulta complicado acreditar el consentimiento de la ocupación. Es por ello que desde el Consell se han dictado directrices para continuar con el proceso de regularización de los ocupantes que lo son de forma previa al inicio de una política de vivienda clara y activa. Para ello se deben estudiar no solo individualmente sino en el contexto del barrio, grupo e incluso escalera, teniendo en cuenta los factores adicionales que han podido favorecer las ocupaciones.

2. El artículo 160 del Decreto 75/2007, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, establece que «el director general competente en materia de vivienda, por resolución motivada podrá establecer criterios objetivos y subjetivos, adicionales compatibles a los contemplados en el presente título, para regularizar la situación, mediante la adjudicación, con carácter excepcional, de aquellas



habitatges que es troben ocupats il·legalment, quan així ho aconselle el seu nombre i repercussió social.»

3. Vist l'alt nombre d'habitatges del parc públic de la Generalitat ocupats sense títol i la repercussió social que això implica, atès que molts dels ocupants compleixen amb les condicions per a ser adjudicatari d'habitatges de promoció pública, i a més en alguns casos es troben en situació de vulnerabilitat social, es considera prioritari regularitzar la seua situació, no sols per a normalitzar el patrimoni de promoció pública sinó per a evitar el desallotjament forçós dels ocupants dels referits habitatges, quan no tenen alternativa per a accedir a un altre habitatge del mercat lliure.

4. Basant-se en tot el que s'ha exposat i de conformitat amb el que estableix el mencionat article 160 del reglament de protecció pública a l'habitatge, l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat com a gestora del referit patrimoni ha proposat, d'una banda, que aquesta direcció general establisca els criteris objectius i subjectius que s'indiquen en la referida proposta per a regularitzar la situació, mitjançant adjudicació amb caràcter excepcional, dels habitatges que es troben ocupats sense títol amb data anterior a l'1 de juliol de 2015, i, d'una altra banda, que es procedisca a incloure en aquesta resolució el contingut de les resolucions de legalització d'ocupants sense títol de 8 de març de 2016 i de 28 de juliol de 2016, no sols per a homogeneïtzar les condicions de regularització sinó també per a dotar de més seguretat jurídica a les situacions que poden emparar-se en el procés de legalització.

Fonaments de dret

I. La Generalitat és titular del patrimoni de promoció pública de la Comunitat Valenciana, i correspon a l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat (EIGE) la gestió i administració del mencionat patrimoni en virtut del que es disposa en el Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es determina l'abast concret de la transmissió del patrimoni de promoció pública de l'habitatge a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA; en l'Ordre de 2 de novembre de 1988, conjunta, de les conselleries d'Economia i Hisenda i Obres Públiques, Urbanisme i Transports, modificada per l'Ordre 8/2011, de 22 de novembre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient; en el Decret 6/2013, de 4 de gener, del Consell, pel qual s'aprova el reglament d'organització i funcionament de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat, i també en la Llei 1/2013, de 21 de març, de la Generalitat, de mesures de reestructuració i racionalització del sector públic empresarial i fundacional de la Generalitat, en virtut de la qual se cedeixen el global dels actius i passius de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, a l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat.

II. L'article 57.3 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en relació amb l'establiment de programes per a la normalització i regularització d'ocupacions irregulars amb el fi de realitzar una adequada gestió del patrimoni d'habitatge de promoció pública.

III. L'article 160 del Decret 75/2007, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge, estableix la possibilitat que:

«El director general competent en matèria d'habitatge, mitjançant resolució motivada, podrà establir criteris objectius i subjectius, addicionals compatibles als previstos en aquest títol, per a regularitzar la situació, mitjançant l'adjudicació, amb caràcter excepcional, d'aquells habitatges que es troben ocupats il·legalment, quan així ho aconselle el seu nombre i repercussió social.»

IV. L'article 1, paràgrafs 2 i 3, de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, modificat per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, respecte als supòsits d'especial vulnerabilitat.

V. L'article 45 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, quant a la publicació dels actes administratius.

Vistos els fets, les disposicions legals esmentades i les d'aplicació general, i també la proposta de la directora general de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat, la directora general d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana resol:

viviendas que se encuentren ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social.»

3. Dado el alto número de viviendas del parque público de la Generalitat ocupadas sin título y la repercusión social que ello implica, puesto que muchos de los ocupantes cumplen con las condiciones para ser adjudicatarios de viviendas de promoción pública, y además en algunos casos se encuentran en situación de vulnerabilidad social, se considera prioritario regularizar su situación, no solo para normalizar el patrimonio de promoción pública sino para evitar el desalojo forzoso de los ocupantes de las referidas viviendas, cuando no tienen alternativa para acceder a otra vivienda del mercado libre.

4. En base a todo lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el mencionado artículo 160 del reglamento de vivienda de promoción pública, la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat como gestor del referido patrimonio ha propuesto, por una parte, que por esta Dirección General se establezcan los criterios objetivos y subjetivos, que se indican en la referida propuesta, para regularizar la situación, mediante adjudicación con carácter excepcional, de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas sin título con fecha anterior al 1 de julio de 2015 y por otra parte, que se proceda a incluir en esta Resolución el contenido de las Resoluciones de legalización de ocupantes sin título de fechas 8 de marzo de 2016 y 28 de julio de 2016, no solo para homogeneizar las condiciones de regularización sino también para dotar de mayor seguridad jurídica a las situaciones que pueden ampararse en el proceso de legalización.

Fundamentos de derecho

I. La Generalitat Valenciana es titular del patrimonio de promoción pública de la Comunitat Valenciana, correspondiendo a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE), la gestión y administración del mencionado patrimonio en virtud de lo dispuesto en el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se determina el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al IVVSA; en la Orden de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consellerias de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, modificada por la Orden 8/2011, de 22 de noviembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; en el Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la entidad de infraestructuras de la Generalitat, así como la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de la Generalitat, de medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, en cuya virtud se ceden el global de los activos y pasivos del IVVSA a EIGE.

II. El artículo 57.3 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en relación con el establecimiento de programas para la normalización y regularización de ocupaciones irregulares con el fin realizar una adecuada gestión del patrimonio de vivienda de promoción pública.

III. El artículo 160 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda establece la posibilidad de que:

«El director general competente en materia de vivienda, por resolución motivada, podrá establecer criterios objetivos y subjetivos, adicionales compatibles a los contemplados en el presente título, para regularizar la situación, mediante la adjudicación, con carácter excepcional, de aquellas viviendas que se encuentran ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social.»

IV. El artículo 1.2 y 1.3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, modificada por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, respecto a los supuestos de especial vulnerabilidad.

V. El artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en cuanto a la publicación de los actos administrativos.

Vistos los hechos, las disposiciones legales citadas y las de general aplicación así como la propuesta de la directora general de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, la directora general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana resuelve:



Aquells ocupants sense títol d'habitatge de promoció pública de la Generalitat que hagueren establert el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge ocupat que es troben en alguna de les situacions següents:

A) Ocupants d'habitatge de promoció pública que, a pesar de complir els requisits necessaris per a tindre dret a subrogar-se en l'habitatge que ocupen, hagen presentat la seua sol·licitud fora del termini establert pel Decret 75/2007, de 18 de maig, i la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

B) Ocupants d'habitatge de promoció pública que, havent sigut titulars d'un contracte de compravenda sobre aquesta, la seua relació contractual haja quedat extingida per falta de pagament de quotes d'amortització o quantitats a les quals estigueren obligats contractualment, per la qual cosa s'han convertit en ocupants sense títol que, no obstant això, continuen residint en l'habitatge per no haver-se executat el seu llançament.

C) Ocupants sense títol d'habitatges de promoció pública de la Generalitat que hagueren establert el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge ocupada amb data anterior a l'1 de juliol de 2015.

Podran ser legalitzats quan hi concórreguen els criteris objectius i subjectius que, de conformitat amb l'article 160 del Reglament d'habitatge de promoció pública, es determinen a continuació per aquesta Direcció General, per a regularitzar la situació, mitjançant adjudicació amb caràcter excepcional dels esmentats habitatges, a fi de normalitzar el patrimoni de promoció pública i evitar el desallotjament forçós dels ocupants dels referits habitatges, quan es complisquen les condicions per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública.

1. Criteris

A. Criteris objectius

L'ocupant haurà d'acreditar reunir els requisits necessaris per a accedir a una habitatge de promoció pública segons el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de promoció pública a l'habitatge, modificat pel Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, excepte l'exigut per l'apartat b de l'article 155 del Decret 75/2007, de 18 de maig.

A més dels esmentats requisits, caldrà:

1. Acreditar situació de vulnerabilitat social basant-se en el que estableix la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, modificada per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social:

a) Famílies nombroses, de conformitat amb la legislació vigent.

b) Unitats familiars monoparentals, amb dues o més fills a càrrec seu.

c) Unitats familiars amb fills menors d'edat.

d) Unitats familiars en què algun dels seus membres tinga declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de forma permanent per a realitzar una activitat laboral.

e) Ocupants en situació de desocupació que hagen esgotat les prestacions per desocupació.

f) Unitats familiars en què existisca alguna víctima de violència de gènere, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

h) Ocupants majors de 60 anys.

j) Altres persones o unitats familiars amb circumstàncies de vulnerabilitat social diferents de les anteriors, amb un informe previ dels serveis socials.

2. Acreditar, per qualsevol mitjà probatori admés en dret, que l'ocupació de l'habitatge com a residència habitual i permanent s'efectua des d'abans de l'1 de juliol de 2015 de forma continuada i ininterrompuda.

3. L'ocupant en les situacions A i B anteriors (ocupants la sol·licitud de subrogació dels quals haja sigut presentada fora del termini legal i els que ocupen per no haver-se efectuat el llançament després que el seu contracte de compravenda haguera sigut resolt) haurà d'assumir el pagament d'una quantitat equivalent als mesos que estiga ocupant l'habitatge com si l'ocupació haguera tingut lloc en arrendament, amb un màxim de 24 mensualitats.

L'ocupant en la situació C anteriorment esmentada (ocupacions sense títol amb antiguitat superior a l'01.07.2015) haurà d'assumir el pagament d'una quantitat equivalent a 24 mesos de renda com si l'habitatge l'haguera ocupat en arrendament.

Aquellos ocupantes sin título de vivienda de promoción pública de la Generalitat que hubieran establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

A) Ocupantes de vivienda de promoción pública que, a pesar de cumplir los requisitos necesarios para tener derecho a subrogarse en la vivienda que ocupan, hayan presentado su solicitud fuera del plazo establecido por el Decreto 75/2007 y la Ley de arrendamientos urbanos.

B) Ocupantes de vivienda de promoción pública que, habiendo sido titulares de un contrato de compraventa sobre la misma, su relación contractual haya quedado extingida por falta de pago de cuotas de amortización o cantidades a las que vinieran obligados contractualmente, por lo que se han convertido en ocupantes sin título que, no obstante, siguen residiendo en la vivienda por no haberse ejecutado su lanzamiento.

C) Ocupantes sin título de viviendas de promoción pública de la Generalitat que hubieran establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada con fecha anterior al 1 de julio de 2015.

Podrán ser legalizados cuando concurren los criterios objetivos y subjetivos que, de conformidad con el artículo 160 del Reglamento de vivienda de promoción pública, se determinan a continuación por esta Dirección General, para regularizar la situación, mediante adjudicación con carácter excepcional de dichas viviendas, a fin de normalizar el patrimonio de promoción pública y evitar el desalojo forzoso de los ocupantes de las referidas viviendas, cuando se cumplan las condiciones para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública:

1. Criterios

A. Criterios objetivos:

El ocupante deberá acreditar reunir los requisitos necesarios para acceder a una vivienda de promoción pública según el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Promoción Pública a la vivienda, modificado por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, salvo el exigido por el apartado b del artículo 155 del Decreto 75/2007.

Además de dichos requisitos deberá:

1. Acreditar situación de vulnerabilidad social en base a lo establecido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, modificada por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, y otras medidas de orden social:

a) Familias numerosas, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidades familiares monoparentales, con dos o más hijos a cargo.

c) Unidades familiares con hijos menores de edad.

d) Unidades familiares en las que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Ocupantes en situación de desempleo que hayan agotado las prestaciones por desempleo.

f) Unidades familiares en que exista alguna víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

h) Ocupantes mayores de 60 años.

j) Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social distintas de las anteriores, previo informe de los Servicios Sociales.

2. Acreditar, por cualquier medio probatorio admitido en derecho, que la ocupación de la vivienda como residencia habitual y permanente viene efectuándose desde antes de 1 de julio de 2015, de forma continuada e ininterrompida.

3. El ocupante en las situaciones A y B anteriores deberá asumir el pago de una cantidad equivalente a los meses que lleve ocupando la vivienda como si la ocupación hubiera tenido lugar en arrendamiento, con un máximo de 24 mensualidades.

El ocupante en la situación C anteriormente citada, deberá asumir el pago de una cantidad equivalente a 24 meses de renta como si la vivienda la hubiera ocupado en arrendamiento.



En tots els casos, la quantitat que els ocupants han d'assumir perquè la seua situació siga regularitzada, es calcularà d'acord amb la normativa aplicable per al càlcul de la renda de l'habitatge de promoció pública. Així mateix, per al dit càlcul es tindran en compte les circumstàncies personals i socioeconòmiques de la unitat familiar, sent aplicables, si és el cas, les bonificacions i/o subsidiacions per família nombrosa reconegudes en el Decret 75/2007, de 18 de maig, modificat pel Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública.

Per a facilitar l'assumpció de la quantitat que resulte del càlcul anterior, el pagament es podrà realitzar de manera fraccionada mitjançant la subscripció d'una acta de reconeixement de deute i ajornament de pagament, en condicions prou flexibles perquè l'ocupant pugua fer front al seu abonament.

4. L'ocupant haurà d'assumir, si és el cas, el pagament de les despeses de comunitat generades durant els mesos d'ocupació sense títol en les situacions descrites en els apartats A i B anteriors (ocupants la sol·licitud de subrogació dels quals haja sigut presentada fora del termini legal i els que ocupen per no haver-se efectuat el llançament després que el seu contracte de compravenda haguera sigut resolt) que com a màxim podran ser 24 mesos; i les generades en els últims 24 mesos en el cas de les situacions de l'apartat C anterior (ocupacions sense títol amb antiguitat superior a l'01.07.2015).

5. L'ocupant haurà de comprometre's a permetre l'accés al personal tècnic de l'EIGE que s'encarregarà de comprovar si l'habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat necessàries per a l'obtenció del corresponent certificat d'habitabilitat.

6. En el cas que per part dels serveis tècnics de l'EIGE es considere que l'habitatge reuneix els requisits necessaris per a l'obtenció del corresponent certificat d'habitabilitat, l'ocupant haurà d'acceptar l'habitatge en les condicions existents, i no podrà reclamar reparacions relatives a actuacions de manteniment que, de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, li hagueren correspost com a arrendatari amb caràcter previ a la legalització.

7. En el cas que per part dels serveis tècnics de l'EIGE es considere que l'habitatge no reuneix els requisits necessaris per a l'obtenció del corresponent certificat d'habitabilitat, i siga necessari realitzar obres o un altre tipus d'intervencions en l'habitatge, encara que siguen mínimes, per a la seua obtenció, l'ocupant haurà d'acceptar la realització de les esmentades obres amb caràcter previ a la seua realització. L'ocupant serà advertit expressament que, posteriorment, no podrà reclamar reparacions relatives a actuacions de manteniment que, de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, li hagueren correspost com a arrendatari amb caràcter previ a la legalització.

B. Criteris subjectius

1. No ha de constar sobre l'habitatge ocupat ni reclamacions de la comunitat d'arrendataris/propietaris en què s'integra, ni queixes sobre convivència amb els seus veïns.

2. L'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat podrà demanar informe dels serveis socials municipals sobre la conveniència o no de l'adjudicació i en el qual s'acrediten les circumstàncies de la unitat familiar i, si és el cas, les dificultats per a l'accés a un altre habitatge.

3. Que la composició familiar de l'ocupant s'adeqüe a l'habitatge que habita. En cas contrari, s'estudiarà la possibilitat de legalització en un altre habitatge diferent del que ocupa, la superfície i nombre d'habitacions del qual siga més idoni a la composició de la seua unitat familiar.

2. Procediment

2.1. L'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat, en el cas de les subrogacions sol·licitades fora de termini del punt A anterior, oferirà la legalització en els termes establits en la present resolució, quan esdevinga ferma la resolució per la qual se li denegue a l'ocupant la subrogació amb motiu de la presentació fora de termini de la seua sol·licitud.

2.2. En la resta de supòsits de legalització continguts en la present resolució, l'EIGE oferirà la legalització en els termes establits en aquesta resolució per comunitats segons el calendari de plans de normalització previstos per l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat.

En ambdós casos, les legalitzacions s'oferiran en funció de les disposicions pressupostàries necessàries per a l'adequació de l'habitatge que requerisquen una intervenció urgent per a l'emissió de l'imprescindible certificat d'habitabilitat.

En todos los casos, la cantidad que los ocupantes deben asumir para que su situación sea regularizada, se calculará conforme a la normativa aplicable para el cálculo de la renta de las viviendas de promoción pública. Asimismo, para dicho cálculo se tendrán en cuenta las circunstancias personales y socioeconómicas de la unidad familiar, siendo aplicables, en su caso, las bonificaciones y/o subsidiaciones por familia numerosa reconocidas en el Decreto 75/2007 modificado por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Para facilitar la asunción de la cantidad que resulte del cálculo anterior, el pago se podrá realizar de manera fraccionada mediante la suscripción de un Acta de Reconocimiento de Deuda y Aplazamiento de Pago, en condiciones lo suficientemente flexibles como para que el ocupante pueda hacer frente a su abono.

4. El ocupante deberá asumir, en su caso, el pago de los gastos de comunidad generados durante los meses de ocupación sin título en las situaciones descritas en los apartados A y B anteriores (ocupantes cuya solicitud de subrogación haya sido presentada fuera del plazo legal y los que ocupen por no haberse efectuado el lanzamiento después de que su contrato de compraventa hubiera sido resuelto) que como máximo podrán ser 24 meses; y los generados en los últimos 24 meses en el caso de las situaciones del apartado C anterior (ocupaciones sin título con antigüedad superior al 01.07.2015).

5. El ocupante deberá comprometerse a permitir el acceso al personal técnico de EIGE que se encargará de comprobar si la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad necesarias para la obtención del correspondiente Certificado de Habitabilidad.

6. En el caso de que por parte de los servicios técnicos de EIGE se considere que la vivienda reúne los requisitos necesarios para la obtención del correspondiente Certificado de Habitabilidad, el ocupante deberá aceptar la vivienda en las condiciones existentes, no pudiendo reclamar reparaciones relativas a actuaciones de mantenimiento que, de conformidad con la Ley de arrendamientos urbanos, le hubieran correspondido como arrendatario con carácter previo a la legalización.

7. En el caso de que por parte de los servicios técnicos de EIGE se considere que la vivienda no reúne los requisitos necesarios para la obtención del correspondiente Certificado de Habitabilidad, y fuera necesario realizar obras u otro tipo de intervenciones en la vivienda, aunque fueran mínimas, para su obtención, el ocupante deberá aceptar la realización de dichas obras con carácter previo a su realización. El ocupante será advertido expresamente de que, posteriormente, no podrá reclamar reparaciones relativas a actuaciones de mantenimiento que, de conformidad con la Ley de arrendamientos urbanos, le hubieran correspondido como arrendatario con carácter previo a la legalización.

B. Criterios subjetivos:

1. No debe constar sobre la vivienda ocupada, ni reclamaciones de la comunidad de arrendatarios/propietarios en la que se integra, ni quejas sobre convivencia con sus vecinos.

2. La Entidad de Infraestructuras de la Generalitat podrà recabar informe de los servicios sociales municipales sobre la conveniencia o no de la adjudicación y en el que se acrediten las circunstancias de la unidad familiar y, en su caso, las dificultades para el acceso a otra vivienda.

3. Que la composición familiar del ocupante se adecue a la vivienda que habita. En caso contrario, se estudiará la posibilidad de legalización en otra vivienda distinta a la que ocupa, cuya superficie y número de habitaciones sea más idónea a la composición de su unidad familiar.

2. Procedimiento

2.1. EIGE, en el caso de las subrogaciones solicitadas fuera de plazo del punto A) anterior, ofrecerá la legalización en los términos establecidos en la presente resolución, cuando devenga firme la Resolución por la que se le deniegue al ocupante la subrogación con motivo de la presentación fuera de plazo de su solicitud.

2.2. En el resto de supuestos de legalización contenidos en la presente resolución, EIGE ofrecerá la misma en los términos establecidos en esta resolución por comunidades según el calendario de planes de normalización previstos por esta entidad.

En ambos casos, las legalizaciones se ofrecerán en función de las disposiciones presupuestarias necesarias para la adecuación de las viviendas que requieran de una intervención urgente para la emisión del imprescindible certificado de habitabilidad.



1. Per a acollir-se al que estableix la present resolució, en el moment en què l'EIGE oferisca la legalització als actuals usuaris sense títol suficient, aquests hauran de presentar la sol·licitud en el termini assenyalat en l'escrit d'ofertament.

2. Les sol·licituds es formularan en model oficial i hauran d'anar acompanyades, com a mínim, de la documentació següent:

a) Documents acreditatius del compliment dels requisits establits pel Decret 75/2007, de 18 de maig, per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública:

- DNI/NIE/permís de residència.
- Llibre de família.

· Certificat de gestió cadastral acreditatiu que ni l'ocupant sense títol ni cap membre de la seua unitat familiar és titular d'habitatge.

· Documentació en què s'acredite que els ingressos anuals de la unitat familiar no excedeixen de 2,5 vegades l'IPREM i que suposen el mínim suficient per al pagament de la renda.

b) Certificat de l'ajuntament o qualsevol altre document acreditatiu de la data d'ocupació de l'habitatge com a residència habitual i permanent de l'ocupant.

c) Documentació acreditativa de les situacions de vulnerabilitat en què es trobe l'ocupant i/o els membres de la unitat familiar.

d) Document autèntic o còpia degudament autenticada acreditatiu de la renúncia del titular i/o de la cessió efectuada per aquest o, en cas de no existir, declaració responsable sobre les circumstàncies de l'ocupació.

e) L'ocupant en la seua sol·licitud de legalització haurà de comprometre's, per al cas de complir les condicions necessàries per a la legalització i, en conseqüència, la seua sol·licitud s'informe favorablement, al següent:

e.1) Assumir l'abonament de la quantitat equivalent a, com a màxim, 24 mesos de renda com si l'habitatge l'haguera ocupat en arrendament i, si és el cas, de les despeses de comunitat del dit període.

e.2) Permetre l'accés al personal tècnic de l'EIGE que s'encarregarà de comprovar si l'habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat necessàries per a l'obtenció del corresponent certificat d'habitabilitat i, en el cas que siga necessari, a permetre l'accés per a la realització de les obres necessàries per a l'adequació de l'habitatge amb vista a l'obtenció del certificat d'habitabilitat.

e.3) Acceptar l'habitatge en les condicions en què se li entregue i no reclamar reparacions relatives a actuacions de manteniment que, de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, li hagueren correspost com a arrendatari amb caràcter previ a la legalització.

e.4) Donar d'alta, si és el cas, els subministraments de forma legal amb caràcter previ a la firma del contracte, acreditant davant de l'EIGE l'esmentada alta i assumint les conseqüències, tècniques i econòmiques, que la dita legalització de subministraments comporte.

3. L'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat podrà demanar en qualsevol moment informació de qualsevol administració, entitat o empresa pública o privada sobre l'ocupant i els membres de la seua unitat familiar necessària o rellevant per a la resolució del procediment de legalització, per a la qual cosa el model de sol·licitud inclou la corresponent autorització de tots els membres de la unitat familiar majors de 16 anys.

4. Analitzada i valorada la documentació i informació aportada per l'interessat, que haurà de reunir els requisits establits en l'article 154 del Decret 75/2007, de 18 de maig, i complir els criteris marcats per la present resolució, la Direcció General de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat procedirà a proposar a la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana l'adjudicació excepcional amb motiu de legalitzar a l'ocupant sense títol.

Finalment, la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana resoldrà l'adjudicació a proposta de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat.

3. Règim d'adjudicació

L'adjudicació d'habitatge mitjançant el procediment exposat es realitzarà en règim d'arrendament i l'adjudicatari haurà de donar d'alta, si és el cas, els subministraments de forma legal amb caràcter previ a la firma del contracte. En el moment en què acredite aquest extrem davant de l'EIGE, podrà ser subscrit el contracte d'arrendament amb l'ocupant. L'incompliment de l'acreditació de l'alta en subministraments suposarà

1. Para acogerse a lo establecido en la presente resolución, en el momento en que EIGE oferte la legalización a los actuales usuarios sin título suficiente, estos deberán presentar la solicitud en el plazo señalado en el escrito de ofrecimiento.

2. Las solicitudes se formularán en modelo oficial y deberán ir acompañadas, como mínimo de la siguiente documentación:

a) Documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos establecidos por el Decreto 75/2007, para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública:

- DNI/NIE/Permiso de residencia.
- Libro de familia.

· Certificado De gestión catastral acreditativo de que, ni el ocupante sin título, ni ningún miembro de su unidad familiar, es titular de vivienda.

· Documentación acreditativa de que los ingresos anuales de La unidad familiar no exceden de 2,5 veces el IPREM y que suponen el mínimo suficiente para el pago de la renta.

b) Certificado del ayuntamiento o cualquier otro documento acreditativo de la fecha de ocupación de la vivienda como residencia habitual y permanente del ocupante.

c) Documentación acreditativa de las situaciones de vulnerabilidad en que se encuentre el ocupante y/o los miembros de la unidad familiar.

d) Documento auténtico o copia debidamente autenticada acreditativo de la renuncia del titular y/o de la cesión efectuada por este, o en caso de no existir, declaración responsable sobre las circunstancias de la ocupación.

e) El ocupante, en su solicitud de legalización deberá comprometerse, para el caso de cumplir las condiciones necesarias para la legalización y, en consecuencia, su solicitud se informe favorablemente, a lo siguiente:

e.1) Asumir el abono de la cantidad equivalente a, como máximo, 24 meses de renta como si la vivienda la hubiera ocupado en arrendamiento y, en su caso, de los gastos de comunidad de dicho periodo.

e.2) Permitir el acceso al personal técnico de EIGE que se encargará de comprobar si la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad necesarias para la obtención del correspondiente certificado de habitabilidad y, en caso de que sea necesario, a permitir el acceso para la realización de las obras necesarias para la adecuación de la vivienda en orden a la obtención del Certificado de Habitabilidad.

e.3) Aceptar la vivienda en las condiciones en las que se le entregue y no reclamar reparaciones relativas a actuaciones de mantenimiento que, de conformidad con la Ley de arrendamientos urbanos, le hubieran correspondido como arrendatario con carácter previo a la legalización.

e.4) Dar de alta, en su caso, los suministros de forma legal con carácter previo a la firma del contrato, acreditando ante EIGE dicha alta y asumiendo las consecuencias, técnicas y económicas, que dicha legalización de suministros conlleve.

3. EIGE podrá recabar en cualquier momento información de cualquier administración, entidad o empresa pública o privada sobre el ocupante y los miembros de su unidad familiar necesaria o relevante para la resolución del procedimiento de legalización, para lo cual el modelo de solicitud incluye la correspondiente autorización de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.

4. Analizada y valorada la documentación e información aportada por el interesado, que deberá reunir los requisitos establecidos en el artículo 154 del Decreto 75/2007 y cumplir los criterios marcados por la presente resolución, la Dirección General de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat procederá a proponer a la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, la adjudicación excepcional con motivo de legalizar al ocupante sin título.

Finalmente, la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana resolverá la adjudicación a propuesta de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

3. Régimen de adjudicación

La adjudicación de vivienda mediante el procedimiento expuesto se realizará en régimen de Arrendamiento y el adjudicatario deberá dar de alta, en su caso, los suministros de forma legal con carácter previo a la firma del contrato. En el momento en que acredite este extremo ante EIGE, podrá ser suscrito el contrato de arrendamiento con el ocupante. El incumplimiento de la acreditación del alta en suministros supondrá



la ineficàcia de la resolució d'adjudicació que serà revocada i s'iniciaran les accions tendents a la recuperació de l'habitatge.

4. Entrada en vigor

Aquesta resolució entrarà en vigor el mateix dia que es publique en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, i quedaran sense efecte a partir de l'esmentada data les resolucions de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana de 8 de març i de 28 de juliol de 2016.

Els expedients de legalització en tramitació d'acord amb el que disposen les resolucions de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana de 8 de març i de 28 de juliol de 2016, seguiran el seu curs conforme el que aquestes disposen. Els expedients que s'inicien a partir de l'entrada en vigor de la present resolució es tramitaran d'acord amb el que es disposa en aquesta.

Contra la present resolució, que no posa fi a la via administrativa, les persones interessades podran interposar un recurs d'alçada davant la Secretaria Autònoma d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, en el termini d'un mes des de l'endemà que es publique en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, tot això de conformitat amb el que disposen els articles 112, 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

València, 2 de febrer de 2017.— La directora general de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat: Helena Beunza Ibáñez.

la ineficacia de la Resolución de adjudicación que será revocada y se iniciarán las acciones tendentes a la recuperación de la vivienda.

4. Entrada en vigor

Esta resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, quedando sin efecto a partir de dicha fecha las Resoluciones de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de 8 de marzo y de 28 de julio de 2016.

Los expedientes de legalización en tramitación conforme a lo dispuesto en las resoluciones de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de 8 de marzo y de 28 de julio de 2016, seguirán su curso conforme lo dispuesto en las mismas. Los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente resolución se tramitarán conforme a lo dispuesto en esta.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, las personas interesadas podrán interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autónoma de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en el plazo de un mes desde el día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

València, 2 de febrero de 2017.— La directora general de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat: Helena Beunza Ibáñez.