

Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)

RESOLUCIÓ de 10 d'octubre de 2023, de la vicepresidenta segona i consellera de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge, d'adjudicació excepcional d'habitatges pertanyents al patrimoni públic de la Generalitat inclosos en el municipi de València, per a afavorir l'emancipació residencial. [2023/10285]

Antecedents

1. La Generalitat Valenciana és titular de 124 habitatges adquirits en virtut d'escriptura de compravenda de data 7 de setembre de 2023 que han passat a formar part del seu patrimoni públic d'habitatge en l'edifici situat al carrer Ignacio Hernández Hervás Metge, 5, de la Torre (València).

2. Correspon a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl la gestió i administració del patrimoni públic d'habitatge titularitat de la Generalitat en els termes expressats en la legislació vigent o en els convenis que subscriba amb l'Administració de la Generalitat, en virtut del que es disposa en l'article 72 de la Llei 16/2003, de 17 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, modificat per l'article 52 de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, en la redacció que en fa l'article 100 de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, tenint adscrita per disposició legal la totalitat del patrimoni de promoció pública d'habitatge i sòl de la Generalitat.

3. El Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges en el capítol III estableix el règim de cessió i adjudicació dels habitatges protegits de promoció pública i els habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

4. L'article 35 de l'esmentat decret estableix una modalitat excepcional d'adjudicació d'habitatges protegits de promoció pública i dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat en atenció a circumstàncies extraordinàries o a especials necessitats de col·lectius determinats.

5. El Decret 68/2023, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat, estableix en la seua disposició addicional onzena que el Consell, les entitats locals i altres institucions públiques amb competències en matèria d'habitatge establiran una preferència de reserva en favor de les persones joves d'almenys un 40 per cent en l'oferta d'habitatge de protecció pública de promoció pública existent a partir de la seua entrada en vigor.

6. L'article 31.4 de l'esmentat decret, en relació amb els habitatges de protecció pública adquirits per la Generalitat amb la finalitat de complir necessitats de caràcter social, estableix que el destí dels habitatges esmentats serà el de residència permanent en règim de lloguer o cessió d'ús a col·lectius desfavorits o vulnerables, com poden ser persones majors, joves o persones amb diversitat funcional, i seran destinats preferentment a rendes superiors a 2,5 vegades l'IPREM

7. Segons dades de l'Observatori d'Emancipació d'Espanya relatius al 2n semestre de 2022, el preu del lloguer mitjà dels habitatges en la Comunitat es va disparar un 15,4 %, situant l'esforç econòmic que hauria d'assumir una persona jove per a sufragar el seu import en el 70,4 % del seu salari.

A més, cal afegir que tindre un treball, en la majoria dels casos, tampoc és suficient per a accedir a un habitatge, perquè en general es produeix un sobreendeutament que deixa els joves en situació de pobresa o risc d'exclusió.

Aquesta situació a què es veu abocada la joventut ha de tindre una resposta immediata des de les polítiques d'habitatge de Generalitat Valenciana ampliant l'oferta d'habitatge destinat a aquest col·lectiu i, en especial, a aquells joves que estan iniciant la seua vida laboral.

Així doncs, tant en les noves promocions que realitze la Generalitat com en els habitatges adquirits per a l'ampliació del patrimoni públic

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)

RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2023, de la vicepresidenta segunda y consellera de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, de adjudicación excepcional de viviendas pertenecientes al patrimonio público de la Generalitat incluídas en el municipio de València, para favorecer la emancipación residencial. [2023/10285]

Antecedentes

1. La Generalitat Valenciana es titular de 124 viviendas adquiridas en virtud de escritura de compraventa de fecha 7 de septiembre de 2023 que han pasado a formar parte de su patrimonio público de vivienda en el edificio sito en la calle Ignacio Hernández Hervás Metge, 5, de La Torre (Valencia).

2. Corresponde a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la gestión y administración del patrimonio público de vivienda titularidad de la Generalitat en los términos expresados en la legislación vigente o en los convenios que suscriba con la Administración de la Generalitat en virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, modificado por el artículo 52 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, en su redacción dada por el artículo 100 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, teniendo adscrito por disposición legal la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo de la Generalitat.

3. El Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas en su capítulo III, establece el régimen de cesión y adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

4. El artículo 35 del mencionado Decreto establece una modalidad excepcional de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados.

5. El Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, establece en su disposición adicional undécima que El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, establecerán una preferencia de reserva en favor de las personas jóvenes de al menos un 40 por ciento en la oferta de vivienda de protección pública de promoción pública existente a partir de la entrada su entrada en vigor.

6. El artículo 31.4 del mencionado decreto, en relación con las viviendas de protección pública adquiridas por la Generalitat con la finalidad de dar cumplimiento a necesidades de carácter social, establece que el destino de las citadas viviendas, será el de residencia permanente en régimen de alquiler o cesión de uso a colectivos desfavorecidos o vulnerables, como pueden ser personas mayores, jóvenes o personas con diversidad funcional, y serán destinadas preferentemente a rentas superiores a 2,5 veces el IPREM.

7. Según datos del Observatorio de Emancipación de España relativos al 2º semestre de 2022, el precio del alquiler medio de las viviendas en la Comunitat se disparó un 15,4 %, situando el esfuerzo económico que debería asumir una persona joven para sufragar su importe en el 70,4 % de su salario.

Además hay que añadir que tener un trabajo, en la mayoría de los casos, tampoco es suficiente para acceder a una vivienda, pues en general se produce un sobre endeudamiento que deja a los jóvenes en situación de pobreza o riesgo de exclusión.

Esta situación a que se ve abocada la juventud debe tener una respuesta inmediata desde las políticas de vivienda de Generalitat Valenciana ampliando la oferta de vivienda destinada a este colectivo y en especial a aquellos jóvenes que están iniciando su vida laboral.

Así pues, tanto en las nuevas promociones que realice la Generalitat como en las viviendas adquiridas para ampliación del patrimonio públi-

d'habitatge de la Generalitat, es donarà màxima prioritat a l'oferta per a joves amb ingressos derivats del treball.

D'altra banda, s'ha comprovat que en el Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana, en la ciutat de València, al tancament del mes d'agost de 2023, estan inscrites més de 1.600 unitats de convivència formades per persones menors de 35 anys, a les quals ha de donar-se preferència.

Pels motius exposats s'ha considerat convenient reservar tots els habitatges que actualment es troben buits en l'edifici adquirit (a data 21.09.2023 són 35 els habitatges buits que representen un 28 % sobre el total adquirit) a unitats de convivència formades per joves menors de 35 anys que disposen d'ingressos derivats del treball. Així mateix, els habitatges que es puguen recuperar per renúncia o resolució per incompliment en aquest edifici, també quedaran reservats al mateix col·lectiu.

Fonaments de dret

I. És competent per a dictar la present resolució la vicepresidenta segona i consellera de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge, d'acord amb el que es disposa en el Decret 132/2023, de 10 d'agost, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de la Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge.

II. Article 57.1 de la Llei 8/2004, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, en la redacció que en fa l'article 77 de la Llei 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021 estableix que les condicions d'adjudicació i cessió dels habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge seran pels procediments establits reglamentàriament i que podran atendre's preferentment, si és el cas, les situacions diferenciades i singularitats en funció de les persones, famílies i col·lectius als quals van dirigits.

III. L'article 35 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatge, estableix, en relació amb les modalitats d'adjudicació dels habitatges de promoció pública i els pertanyents al patrimoni públic d'habitatge, l'existència d'una modalitat d'adjudicació excepcional

«b) Excepcional.

La persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge podrà determinar l'aplicació d'un règim excepcional o especial d'adjudicació, en atenció a circumstàncies extraordinàries o a especials necessitats de col·lectius determinats, mitjançant resolució motivada. El procediment d'adjudicació seguirà els criteris establits per a cada promoció (...)

IV. La disposició addicional onzena del Decret 68/2023, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat, que estableix el Consell, les entitats locals i altres institucions públiques amb competències en matèria d'habitatge, establiran una preferència de reserva en favor de les persones joves d'almenys un 40 per cent en l'oferta d'habitatge de protecció pública de promoció pública existent a partir de la seua entrada en vigor.

V. L'article 31.4 del Decret 68/2023, que estableix, en relació amb els habitatges de protecció pública adquirits per la Generalitat, que el destí dels habitatges esmentats serà el de residència permanent en règim de lloguer o cessió d'ús a col·lectius desfavorits o vulnerables, com poden ser persones majors, joves o persones amb diversitat funcional, i seran destinats preferentment a rendes superiors a 2,5 vegades l'IPREM.

VI. Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, especialment els seus articles 2 i 7.

Vistos els fets, les disposicions legals esmentades i les de general aplicació, així com la proposta de la directora general d'Habitatge, la Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge resol:

co de vivienda de la Generalitat, se dará máxima prioridad a la oferta para jóvenes con ingresos derivados del trabajo.

Por otra parte, se ha comprobado que en el Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana, en la ciudad de Valencia, al cierre del mes de agosto 2023 se encuentran inscritas más de 1.600 unidades de convivencia formadas por personas menores de 35 años, a las que debe darse preferencia.

Por los motivos expuestos se ha considerado conveniente reservar todas las viviendas que actualmente se encuentran vacías en el edificio adquirido (a fecha 21.09.2023 son 35 las viviendas vacías que representan un 28 % sobre el total adquirido) a unidades de convivencia formadas por jóvenes menores de 35 años que dispongan de ingresos derivados del trabajo. Así mismo, las viviendas que se puedan recuperar por renuncia o resolución por incumplimiento en este edificio, también quedarán reservadas al mismo colectivo.

Fundamentos de derecho

I. Es competente para dictar la presente resolución la Vicepresidenta segunda y consellera de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 132/2023, de 10 de agosto, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Vicepresidencia Segunda y conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda.

II. Artículo 57.1 de la Ley 8/2004, de vivienda de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por el artículo 77 de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021 establece que las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas que integran el patrimonio público de vivienda se realizará por los procedimientos establecidos reglamentariamente y que podrán atenderse preferentemente, en su caso, las situaciones diferenciadas y singularidades en función de las personas, familias y colectivos a los que van dirigidas.

III. El artículo 35 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del Procedimiento de Adjudicación de Vivienda, establece, en relación con las modalidades de adjudicación de las viviendas de promoción pública y las pertenecientes al patrimonio público de vivienda, la existencia de una modalidad de adjudicación excepcional

«b) Excepcional.

La persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda podrá determinar la aplicación de un régimen excepcional o especial de adjudicación, en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados, mediante resolución motivada. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos para cada promoción (...)

IV La disposición adicional undécima del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que establece El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, establecerán una preferencia de reserva en favor de las personas jóvenes de al menos un 40 por ciento en la oferta de vivienda de protección pública de promoción pública existente a partir de la entrada su entrada en vigor.

V El artículo 31.4 del Decreto 68/2023, que establece, en relación con las viviendas de protección pública adquiridas por la Generalitat, que el destino de las citadas viviendas, será el de residencia permanente en régimen de alquiler o cesión de uso a colectivos desfavorecidos o vulnerables, como pueden ser personas mayores, jóvenes o personas con diversidad funcional, y serán destinadas preferentemente a rentas superiores a 2,5 veces el IPREM.

VI. Ley 2/2017, de 3 de febrero de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, especialmente sus artículo 2 y 7.

Vistos los hechos, las disposiciones legales citadas y las de general aplicación, así como la propuesta de la directora general de Vivienda, la Vicepresidencia Segunda y conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda resuelve:

Primer

Qualificar de caràcter excepcional l'adjudicació dels 124 habitatges situats al carrer Ignacio Hernández Hervás Metge, 5 de la Torre en el municipi de València.

Segon

Destinar els habitatges disponibles en el moment de la signatura d'aquesta resolució i tots aquells la possessió dels quals es recupere, per renúncia o resolució de contracte, per a adjudicar-los en arrendament a unitats de convivència inscrites en el Registre de demanda d'habitatge que complisquen els requisits per a ser adjudicatàries i amb les següents condicions addicionals:

- Que la unitat de convivència estiga formada exclusivament per joves menors de 35 anys.
- Justificar ingressos iguals o superiors a 2,5 vegades l'IPREM que provinguen de les rendes del treball.
- Els habitatges adaptats queden reservats complementàriament a unitats de convivència que a més de complir amb les condicions anteriors, acrediten diversitat funcional en qualsevol membre de la unitat de convivència.

Els criteris de baremació seran els establits en el capítol III del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, que regula el règim de cessió i adjudicació d'habitatges protegits de promoció pública i els habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

Tercer

El procediment de baremació de sol·licituds tindrà lloc l'endemà de la publicació en el DOGV de la present resolució. Aquest procediment inclourà totes les unitats de convivència que es troben inscrites en el Registre de demanda d'habitatge de la Comunitat Valenciana en la data esmentada.

En el cas que no existisca demanda suficient es realitzarà una segona baremació en el termini d'1 mes i successivament.

La inscripció ha de realitzar-se telemàticament des de la pàgina web d'EVHA o des de https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21712.

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar un recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes a comptar de la notificació, de conformitat amb el que es disposa en l'article 112, en relació amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; o directament un recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa corresponent en el termini de dos mesos, comptats a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta, d'acord amb el que s'estableix en els articles 10 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tot això, sense perjudici que es pugui fer ús de qualsevol altre recurs que estime oportú.

València, 10 d'octubre de 2023.– La vicepresidenta segona i consellera de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge: Susana Camarero Benítez.

Primero

Calificar de caràcter excepcional la adjudicació de las 124 viviendas sitas en la calle de Ignacio Hernández Hervás Metge, 5, de La Torre en el municipio de València.

Segundo

Destinar las viviendas disponibles en el momento de la firma de esta resolución y todas aquellas cuya posesión se recupere, por renuncia o resolución de contrato, para su adjudicación en arrendamiento a unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda que cumplan los requisitos para ser adjudicatarias y con las siguientes condiciones adicionales:

- Que la unidad de convivencia esté formada exclusivamente por jóvenes menores de 35 años
- Justificar ingresos iguales o superiores a 2,5 veces el IPREM que provengan de las rentas del trabajo.
- Las viviendas adaptadas quedan reservadas complementariamente a unidades de convivencia que además de cumplir con las condiciones anteriores, acrediten diversidad funcional en cualquier miembro de la unidad de convivencia

Los criterios de baremación serán los establecidos en el capítulo III del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, que regula el régimen de cesión y adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Tercero

El procedimiento de baremación de solicitudes tendrá lugar al día siguiente de la publicación en el DOGV de la presente resolución. Dicho procedimiento incluirá a todas las unidades de convivencia que se encuentren inscritas en el Registro de demanda de vivienda de la Comunitat Valenciana en la fecha citada.

En el caso en que no exista demanda suficiente se realizará una segunda baremación en el plazo de 1 mes y sucesivamente.

La inscripción debe realizarse telemáticamente desde la página web de EVHA o desde https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21712

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 en relación con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; o directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo contencioso-administrativo correspondiente en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de recibo de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Todo ello, sin perjuicio de que se pueda hacer uso de cualquier otro recurso que estime oportuno.

València, 10 de octubre de 2023.– La vicepresidenta segunda y consellera de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda: Susana Camarero Benítez.