

CRITERIS GENERALS PER A L'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES VACANTS A TOTES LES ILLES BALEARS EN RÈGIM D'ARRENDAMENT APROVATS PER RESOLUCIO DEL PRESIDENT DE L'IBAVI DE DATA 1 DE DESEMBRE DE 2022

I. Normativa d'aplicació

La normativa d'aplicació al procés és la següent:

- a) Decret 8/2011 de 4 de febrer, pel qual es regula el procediment d'adjudicació d'habitatges protegits per l'IBAVI (BOIB núm. 22 de 12.02.2011)
- b) Ordre de 18 d'octubre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 159 de 2.11.2010).
- c) Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajuts i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOE núm. 166 de 13.07.2021)

II. Inici del procediment

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la publicació al BOIB de la convocatòria per a l'adjudicació d'habitatges. L'anunci serà igualment publicat en aquests mitjans:

- Butlletí oficial de les Illes Balears
- Oficines de l'IBAVI
- Pàgina web de l'IBAVI: www.ibavi.es

III. Tipus de procediment

S'efectuarà pel sistema de baremació i conforme als presents criteris de conformitat allò que preveu l'article 13 del Decret 8/2011 de 4 de febrer.

IV. Règim d'ús

Els habitatges que componen el present procediment s'adjudicaran, en la seva integritat, en règim d'arrendament, i s'aplicaran els barems de puntuació que figuren a l'**annex I**.

Els contractes d'arrendament tindran una durada de set anys .

V. Identificació de la promoció: tipologia dels habitatges, superfície útil i preu de renda.

Els habitatges disponibles es situen a Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera.

Els preu per m2 d'aplicació dels habitatges serà el que correspongui a la normativa vigent que varia en funció del municipi, de la promoció i dels metres de l'habitatge i caldrà afegir les despeses comunitàries, impostos i taxes i altres despeses.

VI.- Requisits específics de la convocatòria

A. Destinataris

1. Podran ser sol·licitants i/o cosol·licitants les persones físiques majors d'edat o menors emancipades i que no es trobin incapacitades per obligar-se contractualment, d'acord amb el Codi Civil, fins a un màxim de dos inscrites en el Registre Públic de demandants d'habitatge protegit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears **amb data d'efecte d'inscripció fins el 31 d'octubre de 2022 inclòs i amb una residència efectiva i continuada a la CAIB immediatament anterior al mes abans de la data fixada per a reunir-se el Consell d'Administració, d'un mínim de UN ANY.**

En el supòsit que els sol·licitants siguin matrimoni o parella de fet degudament inscrita en el corresponent Registre Oficial de Parelles Estables, bastarà que aquest requisit l'acrediti qualsevol d'ells, sempre que el matrimoni o la inscripció sigui anterior a l'obertura d'aquest procés.

2. Els sol·licitants han de tenir la **nacionalitat espanyola**. En cas d'estrangers han de tenir **residència legal a Espanya**.
3. La composició de la **unitat de convivència no pot ser superior a les capacitats dels respectius habitatges**. A l'hora d'adjudicar els habitatges, l'Ibavi adequarà la composició familiar de l'adjudicatari a la capacitat de l'habitatge. Es tendrà en

compte únicament la composició familiar que consti en el Registre de Demandants en el moment d'iniciar el procediment.

4. S'hauran d'acreditar uns **ingressos anuals mínims i màxims** de la unitat de convivència calculats en funció de la base imposable general i de l'estalvi del darrer exercici fiscal tancat de conformitat a allò que preveu l'apartat C.
5. Qualsevol membre de la unitat de convivència **no podrà ser propietari ni titular d'un dret real d'ús i/o gaudi, d'un altre habitatge.**

5. a) **Excepcionalment** podran concórrer al procés d'adjudicació:

- Si els titulars d'un habitatge han perdut el seu ús com a conseqüència d'una sentència ferma de separació o divorci i/o nul·litat.
- Si la propietat o el dret d'ús i gaudi recau únicament sobre un percentatge inferior al 50 per 100 de l'habitatge i aquest s'ha obtingut per herència.
- Si el percentatge és superior al 50 per 100, però el propietari acredita que l'estat de l'habitatge no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat establertes a la normativa vigent, sempre que les deficiències no siguin corregibles amb solucions constructives que no afectin a l'estructura de l'edifici.
- Si els sol·licitants o membres de la unitat de convivència són propietaris d'un habitatge quan sol·licitin habitatge adaptat i compleixin amb els següents requisits:
 - a) Discapacitat d'un mínim del 33 per 100 amb mobilitat reduïda de caràcter permanent, la qual hagi esdevingut amb posterioritat a la compra de l'habitatge que n'és titular i acreditada mitjançant certificat emès per la Conselleria d'Afers Socials i Esports.
 - b) Informe favorable del departament tècnic de l'IBAVI en relació amb la inadequació de l'habitatge i/o de la finca on es troba i de la qual el seu condicionament no resulta tècnica o econòmicament viable.

A aquests efectes, es considerarà membres de la unitat de convivència les persones que compleixin aquests requisits:

- i. Antiguitat de dos anys en el domicili que constitueix l'habitatge inadequat.
- ii. Parentesc en primer o segon grau amb algun dels sol·licitants o de la unitat familiar.

En cas d'esdevenir adjudicatari s'hauran de comprometre a llogar el seu habitatge pel mateix preu per metre quadrat que té establert l'habitatge titularitat de l'IBAVI que se li oferirà i dipositar la fiança de l'arrendament a l'IBAVI. Així mateix autoritzarà a l'IBAVI a acudir a l'habitatge del que n'és el propietari i comprovar si es troba llogat.

En cas que transcorreguts dos mesos des del lliurament de les claus de l'habitatge de l'IBAVI l'habitatge en propietat no s'hagi llogat, l'IBAVI podrà resoldre el contracte d'arrendament.

6. Només podran participar com a contingent **ADAPTAT** les persones que acreditin mitjançant certificat emès per l'organisme competent la necessitat de l'ús de cadira de rodes. En el supòsit de no tenir al municipi demandants d'habitatge adaptat, l'habitatge serà destinat a persones amb discapacitat i preferentment a persones que obtinguin en el barem de dificultats de mobilitat un mínim de 7 punts, segons el Reial decret 1971/1999.

Als efectes del present procediment s'entendrà com a unitat de convivència el grup de persones físiques, independentment que existeixi relació de parentiu, que figuren inscrites en el registre de demandants amb intenció de conviure en el mateix habitatge.

7. Resultaran exclosos del procediment:

- a) Les persones que dins els cinc anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada per a reunir-se el Consell d'Administració de l'IBAVI hagin estat objecte de desnonament, respecte d'un habitatge de l'IBAVI i/o hagin ocupat il·legalment un habitatge propietat d'aquest Institut, s'exceptuarà d'aquesta exclusió als ocupants il·legals que voluntàriament hagin tornat a l'IBAVI la possessió de l'habitatge **abans del requeriment de la documentació pertinent.**
- b) Les persones que dins els dos anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada per a reunir-se el Consell d'Administració de l'IBAVI hagin

format part d'un procediment d'adjudicació d'aquest Institut i que per raons no justificades hagin renunciat a l'habitatge assignat.

- c) Les persones que dins els 2 anys anteriors a comptar fins el mes abans de la data fixada per a reunir-se el Consell d'Administració de l'IBAVI hagin estat objecte d'exclusió d'un procediment d'aquest Institut per manca de veracitat a la documentació aportada i/o manca de presentació d'aquesta documentació.
- d) Les persones que ja siguin titulars d'un contracte d'arrendament d'un habitatge propietat o gestionat per l'IBAVI, a excepció de les que hagin pogut accedir a un habitatge mitjançant procediments d'emergència social.
- e) Les persones que al procediment de l'any anterior hagin estat objecte d'informe desfavorable de l'Àrea Social d'IBAVI.
- f) Les persones que en el moment de verificació de la documentació mantinguin un deute amb l'IBAVI conseqüència d'un arrendament anterior amb aquest Institut.

Podran accedir a l'habitatge aquells casos que en el termini de quinze dies hàbils des del requeriment de la documentació pertinent hagin liquidat el 50 per 100 del deute i que puguin assumir el pagament de la resta del deute de forma fraccionada durant els primers sis mesos de vigència del contracte i aquest import, més la renda i les despeses i impostos no superi el 35 per 100 dels seus ingressos.

B. Municipis

Es treuran llistats de sol·licitants admesos a tots els municipis on l'IBAVI disposi d'habitatges usats per a poder adjudicar.

El participant que aparegui a més d'un municipi se li podrà adjudicar un habitatge de qualsevol dels municipis als que hagi optat. La renúncia a aquest habitatge s'entendrà com a injustificada i se li aplicarà la sanció prevista a l'article de l'ordre de 18 d'octubre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

Durant el termini d'al·legacions els sol·licitants admesos que hagin sortit a més d'un municipi podran sol·licitar expressament l'exclusió d'alguns d'ells.

L'IBAVI anirà adjudicant en funció de la disponibilitat d'habitatges en cada municipi, en tot moment.

C. Ingressos

Els sol·licitants admesos provisionalment hauran d'acreditar uns ingressos anuals ponderats de base imposable de la unitat convivència, corresponents al darrer exercici fiscal disponible (2021), situats entre el mínim i el màxim que s'estableix a l'annex II.

En qualsevol cas en el moment de la formalització del contracte d'arrendament hauran d'acreditar l'existència d'una font d'ingressos regular amb una duració prevista d'almenys 6 mesos.

En els cas dels treballadors fixos discontinus, el càlcul dels ingressos es farà calculant la mitja dels ingressos obtinguts en els darrers 12 mesos.

De no complir aquest requisits, no es continuarà amb l'adjudicació de l'habitatge

Adequació de l'arrendament:

Els futurs arrendataris podran gaudir d'una adequació en el rebut d'arrendament que es determinarà mitjançant un percentatge, atenent als ingressos de la unitat de convivència i al nombre de persones que la componen de conformitat al procediment aprovat pel Consell d'Administració de l'IBAVI en data 11 de febrer de 2021.

En tot cas, no es destinarà al pagament del rebut de lloguer més del 30 per 100 dels ingressos de la unitat de convivència.

VII.- Adjudicació dels habitatges

1. Caldrà informe favorable emès per part dels treballadors socials de l'IBAVI, on es consideraran, d'entre altres, els següents aspectes, podent l'IBAVI no continuar amb l'adjudicació quan aquest no sigui favorable:

- Els membres de la família que tinguin entre 16 i 65 anys i es trobin en situació d'atur i no estiguin estudiant, hauran d'acreditar esser demandants de feina.
 - Perceptors de RMI (Renda Mínima d'Inserció).
 - Majors de 45 anys amb una Renda Activa d'Inserció.
 - Estar inclòs en un Pla d'Inserció a través del CMSS corresponent.
 - Seguiment mèdic en el cas de tenir reconegut un grau de discapacitat relacionada amb Salut Mental.
 - Absentisme escolar.
 - Estat de l'habitatge actual, sempre que sigui possible.
 - Valoració de les famílies per part d'altres entitats socials
 - Desnonaments d'altres habitatges públics i/o privats de manera no justificada
2. A l'hora d'adjudicar els habitatges i adequar aquests a la composició familiar del/s adjudicatari/s es tindrà en compte únicament la composició familiar que consti en el Registre de Demandants en el moment de la verificació de la documentació.
 3. Els requisits per a poder ser adjudicatari d'un habitatge s'han de complir efectivament en el moment de la inscripció en el Registre de Demandants i mantenir-se durant el procediment d'adjudicació.
 4. Qualsevol modificació de les circumstàncies que varen donar lloc a la puntuació obtinguda en els llistats suposarà la rebaremació de l'expedient adequant la puntuació i el nombre d'ordre a les noves circumstàncies acreditades, podent arribar a suposar l'exclusió del procediment d'adjudicació en cas de comportar l'incompliment dels requisits.

VIII. Procediment d'adjudicació

1. Els habitatges seran adjudicat en funció de la baremació dels expedients. La puntuació obtinguda i els ingressos acreditats (a igualtat de puntuació la prioritat a l'ordre vendrà determinada en funció dels ingressos obtinguts de menys a més ingressos) determinarà l'ordre de prioritat en l'adjudicació, tot i que aquesta dependrà de la capacitat dels habitatges disponibles i les composicions de les unitats de convivència dels adjudicataris.

2. Dins els 10 dies hàbils següents a la publicació de l'acord del Consell d'Administració de l'IBAVI d'inici del procediment els participants podran presentar al·legacions en el supòsit de disconformitat amb el contingut del llistat, la puntuació assignada i/o l'assignació de contingent, en cas que hagi. La directora gerent, examinades i resoltes totes les al·legacions, aprovarà el llistat provisional de persones adjudicatàries que serà publicat en els mitjans següents:

- a) A les oficines de l'IBAVI
- b) A la pàgina web de l'IBAVI

3. Posteriorment es requerirà la documentació necessària en funció de la disponibilitat d'habitatges i de les composicions de les unitats familiars, a fi de comprovar el compliment dels requisits de l'oferta de què es tracti. La falta de veracitat en quan a les dades que constin a la sol·licitud d'inscripció al Registre de demandants d'Habitatges protegits que indueixin a una puntuació errònia, així com la no presentació de la documentació requerida en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió del procediment en curs.

En cas de que es comprovi que no es compleixen els requisits prevists en els criteris d'adjudicació, la directora gerent resoldrà l'exclusió del procediment d'adjudicació.

4. Una vegada fetes les comprovacions corresponents i comprovat que es compleixen els criteris d'adjudicació i en funció del nombre d'habitatges disponibles, s'eleva la llista definitiva parcial de persones adjudicatàries a les que s'ha requerit la documentació al Consell d'Administració de l'IBAVI per a la seva aprovació, amb indicació de les persones excloses i la causa d'exclusió.

Aquest llistat es publicarà:

- a) Butlletí Oficial de les Illes Balears
- b) A les oficines de l'IBAVI
- c) A la pàgina web de l'IBAVI

5. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller de Mobilitat i Habitatge, d'acord amb els art. 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, dins el termini de 1 mes a comptar des de la recepció de la notificació de la resolució o de la publicació en el BOIB.

6. Es procedirà, tenint en compte la capacitat dels habitatges disponibles i les composicions de les unitats de convivència, a la signatura del contracte d'arrendament. Tot això als únics efectes d'aconseguir una millor i més equitativa distribució dels habitatges, per tipologia i capacitat. En cap cas, el sol·licitant admès podrà accedir a un habitatge de capacitat inferior a la composició de la unitat de convivència del sol·licitant.

En cas de no disposar l'IBAVI d'habitatge adequat a la composició familiar del sol·licitant, no es continuarà amb l'adjudicació a favor del sol·licitant.

7. Tota la informació – convocatòria, bases i llistes provisionals de participants – es podran consultar a les oficines de l'Institut Balear de l'Habitatge i a la pàgina web www.ibavi.es
8. L' incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en l'ordre per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

IX. Vigència dels llistats

Els llistats tendran un vigència de sis mesos, prorrogables fins a sis mesos més prèvia resolució de la Gerència d'IBAVI.

X.- Renúncia de l'habitatge

Els sol·licitants admesos als quals l'IBAVI ofereixi habitatge adequat a les seves composició familiar i renunciïn a aquest, no podran tornar a sol·licitar un habitatge promogut per l'IBAVI durant el termini de dos anys des de la presentació de la sol·licitud.

Annex I.- Barem de puntuació

Punts

- a. Per cada component amb discapacitat:
 - i. Amb un percentatge superior al 64%.....3
 - ii. Amb un percentatge entre el 33%* i el 64%.....2
- b. Per tenir 1 o 2 fills menors d'edat2
- c. Per ser família nombrosa**.....3
- d. Per ser família monoparental***.....1
- e. Per cada sol·licitant major de 65 anys..... 2
- f. Per víctima de violència de gènere, violència domèstica o víctima del terrorisme2
- g. Per residència efectiva i continuada de més d'1 any d'almenys un dels sol·licitants en el terme municipal on es trobi l'habitatge1
- h. Per residència efectiva i continuada d'almenys un dels sol·licitants a la CAIB:
 - i. De 3 fins a 5 anys.....1
 - ii. De més de 5 fins a 10 anys.....2
 - iii. De més de 10 fins a 20 anys.....3
 - iv. De més de 20 anys.....4

* De conformitat amb el que preveu el Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, es considera que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i als pensionistes de classes passives que tinguin reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

** La puntuació per menors i per família nombrosa no és acumulable. Són famílies nombroses de conformitat a la Llei 8/2018, de 31 de juliol, de suport a les famílies, les que determina la legislació estatal vigent en aquesta matèria i les famílies monoparentals amb un fill amb discapacitat reconeguda del 33 % o superior.

*** Als efectes d'aquest procediment s'entendrà per família monoparental les que compleixen amb els requisits prevists a l'article 7 de la Llei 8/2018, de 31 de juliol, de suport a les famílies

Annexe II.- Requisits econòmics (IPREM 2022: 7.908,60 €)

Ingressos mínims anuals 2021		
Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE L'UNITAT FAMILIAR	INGRESSOS MÍNIMS
1	1	4.393,67 €
1	2	4.652,12 €
1	3 o més	5.272,40 €
2	2	4.942,88 €
2	3 o més	5.649,00 €

Ingressos màxims anuals 2021		
Nº PERCEPTORS	Nº DE MEMBRES DE L'UNITAT FAMILIAR	INGRESSOS MÀXIMS
1	1	39.543,00 €
1	2	41.868,06 €
1	3 o més	47.451,60 €
2	2	44.485,88 €
2	3 o més	50.841,00 €

Annex II. Documentació a presentar

En funció de les circumstàncies de cada expedient s'haurà de presentar la següent documentació:

- a) Consentiment d'accés per part de l'Institut Balear de l'Habitatge a tota la informació disponible d'altres administracions públiques
- b) Certificat municipal d'empadronament de tots els municipis on han residit a la CAIB del sol·licitant i cosol·licitant amb indicació de la data d'alta
- c) Documentació per a l'acreditació de dades personals:
 - Fotocòpia del Document Nacional d'Identitat en vigor (DNI)
 - En el cas de persones estrangeres no comunitàries, fotocòpia del número d'Identificació d'Estrangers en vigor (NIE)
 - En el cas de persones estrangeres comunitàries, certificat d'inscripció al registre de ciutadans de la Unió Europea juntament amb la còpia del passaport o document d'identitat en vigor.
 - En cas de menors d'edat que no disposin de la documentació anterior, fotocòpia del llibre de família o certificat de naixement.
- d) Documentació acreditativa d'ingressos:
 - i. Si està obligat a fer declaració de la renda:
 - Fotocòpia de la declaració de la renda del darrer exercici fiscal tancat de tots els membres de la unitat de convivència.
 - Extracte bancari de tots els comptes corrents dels quals els membres de la unitat de convivència són titulars amb els ingressos obtinguts durant el darrer exercici fiscal tancat.
 - En cas de ser perceptor d'una pensió per incapacitat, orfandat o viduitat, aportar també el certificat emès per l'organisme competent amb indicació de l'import íntegre percebut durant el darrer exercici fiscal tancat.
 - Qualsevol altre certificat acreditatiu d'ingressos no contemplat en els supòsits anteriors.
 - ii. En cas de no estar obligat a fer declaració de la renda:
 - Certificat de les prestacions reconegudes amb indicació de l'import íntegre percebut durant el darrer exercici fiscal tancat de tots els membres de la unitat de convivència.

- Extracte bancari de tots els comptes corrents dels quals els membres de la unitat de convivència són titulars amb els ingressos obtingut durant el darrer exercici fiscal tancat.
- Declaració responsable de tots els membres de la unitat de convivència de la veracitat de totes i cada una de les dades facilitades.
- Persones empleades de la llar: alta en el règim especial, contracte laboral i certificat dels ingressos del darrer exercici fiscal tancat.
- Qualsevol altre certificat acreditatiu d'ingressos no contemplat en els supòsits anteriors.

La documentació acreditativa d'ingressos no contributius o exempts d'impostos, així com la informació econòmica dels treballadors del règim especial de treballadors de la llar s'haurà d'actualitzar anualment, una vegada tancat l'exercici fiscal corresponent.

e) Documentació a presentar en funció de les circumstàncies personals al·legades.

i. Per acreditar l'estat civil:

- En cas de matrimoni, llibre de família.
- En cas de parella estable, inscripció en el registre de parelles estables.
- En cas de persones sol·licitants fadrines, certificat del registre civil.
- En cas de persones separades, divorciades o en la relació de parella estable extingida, sentència judicial de separació o divorci o certificat del registre de parelles estables acreditant l'extinció. En cas de tenir fills menors, hauran d'aportar també conveni regulador aprovat per la sentència judicial.
- En cas de famílies nombroses, títol de família nombrosa amb data de fi de vigència.

ii. Per acreditar la discapacitat:

- Certificat acreditatiu de la discapacitat emès per la Direcció General de la Dependència o per la Seguretat Social o organisme competent que els substitueixi amb data de finalització dels efectes.

iii. Per acreditar la condició de víctima de violència de gènere:

- Ordre de protecció en vigor o resolució judicial que acordi una mesura cautelar a favor de la víctima sol·licitant o cosol·licitant.

- Sentència condemnatòria per un delict de violència de gènere.
 - En absència d'ordre de protecció o sentència judicial, informe del ministeri fiscal que indiqui l'existència d'indis que la demandant és víctima de violència de gènere.
 - Informe emès per l'Institut Balear de la Dona o organisme competent.
- iv. Per acreditar la condició de jubilat:
- Document acreditatiu emès per la Seguretat Social o organisme competent que els substitueixi, de la condició de jubilat.
- v. Per acreditar la condició de pensionista major de 65 anys:
- Document acreditatiu emès per la Seguretat Social o organisme competent que els substitueixi de la condició de pensionista.
- vi. En cas de ser propietari, per acreditar la impossibilitat de gaudir de l'habitatge:
- Sentència ferma de separació o divorci que acrediti que s'ha perdut l'ús de l'habitatge.
 - Nota registral de l'habitatge que n'és titular que acrediti que el dret damunt aquest només recau en un percentatge inferior al 50 per 100 de l'habitatge i aquest s'ha obtingut per herència.
 - Certificat de l'ajuntament que acrediti l'estat de ruina de l'habitatge o certificat d'organisme competent que acrediti que l'habitatge del qual n'és propietari no reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat establertes a la normativa vigent, sempre que les deficiències no siguin corregibles amb solucions constructives que no afectin l'estructura de l'edifici.
 - En cas de necessitar habitatge adaptat, certificat de discapacitat que acrediti un mínim del 33 per 100 amb mobilitat reduïda de caràcter permanent, la qual hagi esdevingut amb posterioritat a la compra de l'habitatge que n'és titular i acreditada mitjançant certificat emès per la Conselleria d'Afers Socials i Esports i certificat emès per l'organisme competent que acrediti la necessitat de l'ús de cadira de rodes.

L'administració podrà sol·licitar tota la documentació complementària que consideri necessària per a comprovar les circumstàncies al·legades.

