

EDIFICI SOMNI

BASES DE ADJUDICACIÓN DE UNA VIVIENDA ADAPTADA

1. Introducción

De las 44 viviendas de protección pública de régimen general que componen el Edificio Somni de Museros, el Ayuntamiento adjudicó por sorteo el pasado sábado 5 de abril 43 de las 44 viviendas, quedando aplazada la adjudicación de la vivienda nº 26, que se corresponde con una vivienda adaptada. La adjudicación de esa vivienda estará reglada por lo que dictan las presentes bases.

Así mismo, este Reglamento supone la norma básica para el desarrollo de todo el proceso, que se extiende desde la apertura del plazo para la presentación de solicitudes, hasta la firma del contrato de compra-venta de la vivienda y la presentación, para su visado, en los Servicios Territoriales de la Consellería de Vivienda. Los principios básicos que lo informan son garantizar la igualdad de los ciudadanos a la hora de solicitar una vivienda de estas características y proporcionar un procedimiento de concurrencia pública, con cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat.

2. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto del presente reglamento es regular los distintos aspectos que configuran el proceso a seguir para la adjudicación en régimen de propiedad, por título de venta, de la vivienda número 26 de la promoción Edificio Somni situada en Museros.

3. Características de la promoción

La vivienda que se va a adjudicar está ubicada en un edificio, promovido por Safraga S.L., ubicado en el número 52 de la avenida Blasco Ibáñez formado por 50 viviendas, 44 viviendas protegidas (43 ya adjudicadas por sorteo público ante notario) y 6 viviendas de renta libre.

Esa vivienda que falta por adjudicar es la vivienda número 26 de la promoción (según listado presentado el día del sorteo ante notario). Una vivienda de dos habitaciones adaptada para personas con discapacidad de 63,94 m² útiles. Está vinculada a la plaza de garaje nº 33, de 20,06 m² y al trastero nº 44, de

6,03m². El precio de la vivienda, garaje y trastero vinculados es de 92.711,09 € sin IVA y de 99.200,87 € con IVA.

4. Régimen de adjudicación y destino

El régimen de adjudicación será en propiedad, por título de venta. La unidad de venta es la formada indisolublemente por la vivienda, el garaje y el trastero que le correspondan.

Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, según ordena el artículo 6.1.b del Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat.

5. Requisitos

5.1. Requisitos de adjudicación

Los requisitos para poder acceder a la adjudicación serán los establecidos a continuación por el Consistorio municipal y todos aquellos que establece la normativa reguladora de las viviendas con protección pública aprobada por la Generalitat Valenciana. **El cumplimiento de estos requisitos únicamente garantiza la participación en el estudio del comité evaluador.**

Para realizar la adjudicación definitiva de la vivienda, será necesario cumplir los requisitos fijados en esta convocatoria así como los que establezca la normativa vigente de Viviendas de Protección Pública en el momento en que se realice el acto formal de adjudicación.

Se admitirán solicitudes suscritas por más de una persona, siempre que uno de los dos sea una persona con discapacidad. En este caso, la adjudicación se efectuará en pro indiviso y a partes iguales a favor de esas personas, excepto que en el momento de otorgar la escritura de venta les fuera de aplicación el régimen matrimonial de gananciales, adjudicándose en ese caso a la sociedad conyugal.

Tanto para el caso de solicitudes individuales como de solicitudes conjuntas, ha de existir identidad total entre el solicitante y el adjudicatario. En caso de solicitud individual, el solicitante no podrá transmitir su condición de adjudicatario a un tercero, ni siquiera parcialmente. En caso de solicitud conjunta, además, los que la suscriben no pueden transmitir entre ellos su condición de adjudicatario.

Cada una de las personas que suscriban una solicitud ha de cumplir los siguientes requisitos:

1. **PADRÓN:** Estar empadronado en Museros con carácter ininterrumpido desde fecha igual o anterior al 1 de enero de 2005. Si son diversas personas las que suscriben una solicitud, este requisito de empadronamiento sólo es exigible a uno de ellos.
2. **GRADO DE MINUSVALÍA:** Poseer una minusvalía igual o superior al 33% certificado por Dictamen Técnico Facultativo de Movilidad Reducida Permanente.
3. **CAPITAL INMOBILIARIO I:** No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de ésta por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos.
4. **CAPITAL INMOBILIARIO II:** No ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 60% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.
5. **LÍMITE DE INGRESOS MÁXIMOS:** La suma de los ingresos familiares anuales, corregidos por los coeficientes correctores, de cada una de las personas que suscriben una solicitud no podrán exceder de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) correspondiente al año 2007, es decir no podrán exceder de 32.947,20 €.

5.2. Inclusión de requisito y documentación a aportar de las bases para la adjudicación

La vivienda protegida adaptada está destinada a personas discapacitadas con movilidad reducida permanente. Es por esto que es requisito para poder acceder a la adjudicación de la vivienda, estar en posesión del Dictamen Técnico Facultativo de Movilidad Reducida Permanente que emiten los centros públicos de atención a personas con discapacidad.

Será necesario presentar la siguiente documentación para justificar este requisito:

- Fotocopia compulsada de Dictamen Técnico Facultativo de Movilidad Reducida Permanente, así como el Certificado de grado de Minusvalía.

5.3. Baremación

La vivienda será adjudicada por el Ayuntamiento de Museros por el procedimiento de baremación.

Una vez finalizado el plazo de admisión de solicitudes para ser adjudicatario, se procederá a baremar todas las presentadas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. UNIDAD FAMILIAR: Un punto por cada miembro de la unidad familiar. Se entenderá el concepto de miembro de unidad familiar conforme a lo dispuesto por la Ley Reguladora del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas del año en que finalice el plazo de presentación de las solicitudes.
2. INGRESOS FAMILIARES: Atendiendo a los ingresos familiares, la baremación se realizará teniendo en cuenta el INDICADOR PÚBLICO DE RENTA DE EFECTOS MULTIPLES, en adelante IPREM, en vigor al tiempo de la finalización del plazo de presentación de solicitudes, de la siguiente manera:
 - a. 1 punto si los ingresos familiares se encuentran comprendidos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
 - b. 1,50 puntos si los ingresos familiares se encuentran comprendidos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
 - c. 2 puntos si los ingresos familiares son menores de 2,5 veces el IPREM.
3. GRADOS DE MINUSVALÍA: La baremación tendrá en cuenta los siguientes rangos de grado de minusvalía:
 - a. 1 punto si en el momento de la solicitud tiene reconocido un grado entre el 34% y el 50%.
 - b. 1,50 puntos si en el momento de la solicitud tiene reconocido un grado entre el 51% y el 75%
 - c. 2 puntos si en el momento de la solicitud tiene reconocido un grado superior al 75%

Aplicando los criterios de adjudicación anteriormente descritos a las solicitudes presentadas se obtendrá una lista de solicitantes de mayor a menor puntuación.

Los empates de puntuación entre los solicitantes se resolverán de la siguiente manera:

Primará, el solicitante que más puntuación tenga según la aplicación de los criterios de ingresos familiares. Si persiste el empate, el criterio a utilizar será la puntuación mayor obtenida por el criterio de grado de minusvalía. Se aplicará el criterio de miembros de la unidad familiar para resolver los empates que persistan aplicando los anteriores. En el supuesto de que aplicando los criterios anteriores se mantenga el empate en puntuación entre alguno de los

solicitantes, se procederá a realizar un sorteo público para determinar la adjudicación de la vivienda.

6. Documentación a aportar

Para poder participar en el procedimiento de adjudicación del derecho de adquisición de esta vivienda, los interesados tienen que presentar en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Museros la siguiente documentación:

1. El **modelo de solicitud** del Ayuntamiento de Museros debidamente cumplimentado.
2. Fotocopia del **DNI** o documento equivalente, de cada uno de los solicitantes.
3. Fotocopia del **DNI** o documento equivalente del resto de integrantes de la unidad familiar mayores de 14 años o fotocopia del **libro de familia** en el caso de menores de 14 años.
4. El **Certificado acreditativo del grado de minusvalía**, junto con el Dictamen Técnico de Movilidad Reducida, expedido por un centro público de atención a personas con discapacidad.
5. **En el caso de** que el **discapacitado sea menor de edad**, el representante o representantes del menor son los que tienen la condición de solicitante, y a ellos deberá referirse toda la documentación aportada, a excepción de la especificada en el punto anterior, que deberá pertenecer a la persona discapacitada menor de edad.
6. Para justificar los ingresos máximos deberá aportar cada uno de los solicitantes el Certificado Resumen o una copia de la **Declaración anual del IRPF** del año 2007 presentado ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
7. Una **declaración jurada de estar empadronado** en Museros desde una fecha igual o anterior al 1 de enero de 2005, según modelo otorgado por el Ayuntamiento.
8. Una **declaración jurada** de cada uno de los solicitantes **de no ser titulares** del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra **vivienda** sujeta a régimen de protección pública, ni sobre otra vivienda libre cuyo valor supere los porcentajes previstos por la ley y enumerados en el apartado de requisitos de estas bases.
9. **En caso de ser titular de una vivienda protegida**, deberá aportar Nota simple expedida por el correspondiente registro de la propiedad que acredite que no es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute.
10. **En caso de ser titular de una vivienda libre**, además de la nota simple expedida por el correspondiente registro de la propiedad, deberá aportar original y fotocopia del último recibo del I.B.I. (contribución urbana) de la vivienda.

11. **En el caso de** que alguno de los solicitantes estuviera **separado, divorciado o con nulidad matrimonial**, deberá aportar la sentencia judicial correspondiente. En el caso de que de tal sentencia no se deduzca con claridad la atribución de los bienes matrimoniales después de la separación, el divorcio o la nulidad, deberá presentarse también el convenio regulador o las medidas provisionales dictadas al efecto.
12. **En caso de uniones de hecho** inscritas en el correspondiente registro, deberá aportar certificado de tal inscripción o fotocopia compulsada de la resolución de inscripción.

7. Procedimiento de adjudicación

- **Presentación de solicitudes**

El plazo de presentación de instancias se iniciará el 1 de agosto de 2008 y finalizará el 15 de septiembre de 2008.

El lugar de presentación de las solicitudes será el registro de entrada del Ayuntamiento de Museros.

- **Lista provisional de admitidos y excluidos**

A la vista de las solicitudes formuladas, se formará una **lista provisional** de admitidos. Igualmente se formará una lista provisional de excluidos con indicación de los motivos de la exclusión.

Ambas listas se expondrán al público en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la página web www.ajunt-museros.com, pudiéndose formular alegaciones durante un plazo de 7 días naturales desde su publicación. Se podrán presentar las alegaciones en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Museros.

Resueltas las alegaciones, se publicará la **lista definitiva** de admitidos.

- **Adjudicación de viviendas**

- a) **COMITÉ EVALUADOR**: El sistema elegido para determinar la adjudicación de esta vivienda es mediante baremación técnica. Se constituirá un comité evaluador que se encargará de estudiar y puntuar cada solicitud en virtud del grado de discapacidad, de movilidad reducida y dependencia. La persona que obtenga la baremación más alta será a la que se le adjudicará la vivienda. Y en caso de empate, se sorteará entre los empatados.

El comité evaluador estará compuesto por Jefe Local de Sanidad o por su directo delegado, un trabajador social y un psicólogo del Ayuntamiento, el concejal de Urbanismo y el Alcalde, actuando como secretario la Secretaria General del Ayuntamiento de Museros.

El comité contará con un plazo de 10 días para estudiar y baremar a los solicitantes y hacer público el resultado.

La persona seleccionada obtendrá el derecho con **carácter provisional** de adquirir la vivienda. Esta provisionalidad desaparecerá pasando el derecho a ser definitivo al comprobarse, por medio de los oportunos informes de los organismos competentes, el cumplimiento de los requisitos exigidos.

- b) **LISTA DE RESERVA:** Se conformará una lista de reserva de hasta tres personas.
- c) **NOTIFICACIÓN:** Se comunicará a la persona seleccionada por el comité por medio de notificación o de correo certificado.

- **Incumplimiento o renuncia**

En caso de **incumplimiento de los requisitos** de la convocatoria así como de cualquier otro requisito establecido en la normativa reguladora que le sea de aplicación, supondrá la pérdida del derecho a acceder a la vivienda para la que resultó seleccionado, igualmente tampoco podrá formar parte de la lista de reserva aprobada en la convocatoria.

La **renuncia**, excepto en supuestos de fuerza mayor, a la adjudicación de la vivienda por parte del seleccionado, comportará como efecto automático que tampoco podrá formar parte de la lista de reserva aprobada en la convocatoria, y no podrá participar en las convocatorias públicas de los procesos específicos de adjudicación de las viviendas de protección pública que lleve a término el Ayuntamiento de Museros durante un plazo de un año, a contar desde la renuncia.

En el caso de que la adjudicación recaiga en una solicitud suscrita por más de un solicitante, la sola renuncia de uno de ellos conllevará la resolución de la adjudicación del derecho a adquirir la vivienda a todos ellos.

8. Limitaciones a la facultad de disponer del inmueble

El adjudicatario no podrá transmitir inter vivos ni ceder el uso por ningún título la vivienda, garaje y trastero, durante el plazo de diez años desde la formalización de la adquisición, sin perjuicio de las excepciones que establece el artículo 15 del Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso por cualquier título de la vivienda, garaje y trastero, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, garajes y trasteros, el precio máximo de venta estará acogido a lo que especifica el artículo 40 del citado Decreto 41/2006 o norma que lo sustituya.

La vivienda, garaje y trastero no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos 30 años contados desde la calificación definitiva de las mismas, tal como establece el artículo 16.1 del Decreto 41/2006 del Consell de la Generalitat.

De conformidad con el artículo 51 y siguientes de la Ley 8/2004 de 20 de octubre de la Generalitat, de la vivienda de la Comunidad Valenciana, la Generalidad podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos en las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial. Los plazos y procedimiento para el ejercicio del citado derecho se especifican en los citados artículos.

9. Definiciones de interés

ACTUACIONES PROTEGIDAS

Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, aquellas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat Valenciana y que cumplan los requisitos establecidos tanto en el Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat, como en el Real Decreto 801/2005. Estos dos Decretos, regulan el acceso de los ciudadanos a este tipo de viviendas.

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN GENERAL

Existen diversos tipos de viviendas protegidas. La vivienda que se pretende adjudicar es una Vivienda Protegida de nueva construcción de Régimen General (VPRG) que son las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tienen una superficie máxima de 90 metros cuadrados (con excepción de las

destinadas a familias numerosas o personas discapacitadas con movilidad reducida) y están así calificadas por la Generalitat, a petición del promotor.

UNIDAD FAMILIAR

Según el artículo 2 del Real Decreto 801/2005, la unidad familiar se entenderá tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

INGRESOS FAMILIARES

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2005/2008 y para determinar su cuantía. El cómputo de los ingresos familiares se determinarán tal y como viene recogido en el Artículo 7 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, o en el Artículo 11 del Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat.

INDICADOR PÚBLICO DE RENTA DE EFECTOS MÚLTIPLES (IPREM)

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.