

CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN DE 1 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ABEJAR.

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2006, ha aprobado las Bases para la adjudicación de viviendas de protección pública en Abejar, cuyo tenor literal es el siguiente.

1.- Finalidad.- La presente convocatoria tiene por objeto regular las condiciones que deben reunir los solicitantes de viviendas de Protección Pública promovidas por el Ayuntamiento de Abejar, en virtud del convenio suscrito con la Junta de Castilla y León.

2.- Ubicación y precios. Las viviendas ofertadas en el marco de esta Convocatoria se ubica en la Calle Eras de la Horca s/n y se corresponde con 1 vivienda adosada, según el siguiente desglose:

<u>CALLE Y Nº</u>	<u>VIVIENDA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>GARAJE</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>TRASTERO</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PRECIO</u>
ERAS DE LA HORCA S/N	A	48,72 M ²	1	16,20 M ²	1	4,42 M ²	59.458,96 €

IVA NO INCLUIDO , SE APLICARÁ EL 4 % .

3.- Solicitantes. Pueden serlo:

- Los cónyuges unidos por matrimonio válidamente celebrado y no disuelto legalmente, ni separado judicialmente, así como las uniones de hecho reconocidas que acrediten debidamente su condición.-
- Los futuros matrimonios.
- Las unidades monoparentales, entendidas por tales las formados por personas separados judicialmente, divorciados, viudas o solteras, con hijos a su cargo.
- Personas físicas individuales consideras.

A los efectos de valoración de las solicitudes, y del cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Convocatoria, se integrarán en su caso:

- a) Los hijos menores sobre los que se mantenga la patria potestad, o la guardia y custodia en su caso.
- b) Los hijos con edades comprendidas entre 18 y 35 años, ambos inclusive, los hijos mayores de 35 años con minusvalía igual o superior al 33%, los ascendientes y los hermanos menores de edad, no emancipados, que carezcan de ascendientes, siempre que simultáneamente no cuenten con ningún tipo de alojamiento independiente, acrediten un tiempo mínimo de convivencia de un año en el período inmediatamente anterior a la fecha de finalización de la solicitud y sus ingresos no superen el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

Las uniones de hecho se considerarán equiparadas a los cónyuges siempre que se haya mantenido una convivencia análoga a la conyugal, como mínimo, durante un periodo ininterrumpido de un año inmediatamente anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. Dicha convivencia ha de esta debidamente acreditada, mediante certificado de inscripción en el Registro de uniones de hecho de los Entidades Locales de la Comunidad.

En cualquier caso, deberán aportar, junto con la solicitud, documento público en el que consten los pactos o contratos reguladores de las relaciones patrimoniales entre los miembros de los uniones de hecho, especialmente en los relativo a los efectos que se producirían en el supuesto de extinción de dicha unión, y siempre que dichos pactos no sean contrarios a las leyes, limitativos de la igualdad de derechos que corresponde a cada conviviente o gravemente perjudiciales para uno de ellos. Este documento tendrá como mínimo un año de antigüedad contado a partir de la fecha de finalización de presentación de solicitudes.

Se consideran futuros matrimonios aquellas parejas que proyecten contraer matrimonio y formulen declaración expresa de tal sentido.

En este último caso, la celebración del matrimonio deberá acreditarse antes de que transcurran seis meses desde la formalización del correspondiente contrato. La eficacia de dicho contrato vendrá expresamente sometida a la condición suspensiva de contraer matrimonio en el plazo señalado.

4.- Requisitos. Podrán tener acceso a las viviendas ofertadas los solicitantes que reúnan los siguientes requisitos:

1º.- Acreditar unos ingresos corregidos superiores a 1 e inferiores a 3,5 veces el IPREM, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Nº de miembros	Coficiente corrector
1 ó 2	1
3	0,97
4	0,93

5	0,88
6 ó más	0,83

Cuando alguna de las personas relacionadas en la solicitud esté afectada por minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del I.R.P.F., el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que hubiera correspondido inicialmente.

Acreditación de ingresos.

1.- Los ingresos computables se corresponden con la 1ª parte general y especial de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar, o de las personas integradas en los restantes supuestos de solicitantes. A tal efecto, se aportarán fotocopias compulsadas de la declaración del I.R.P.F. relativa al período impositivo con plazo de presentación vencido a fecha de presentación de solicitudes.

2.- Las personas que no estén obligadas a presentar declaración del I.R.P.F. deberán presentar declaración responsable de los ingresos, junto con una certificación de Hacienda acreditativa de no haber presentado declaración.

Además, dependiendo de cada situación, y a efectos de comprobación administrativa, se deberá presentar:

a) Si se tratara de trabajadores por cuenta ajena, los certificados de haberes del año natural anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

b) Los trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual a la Seguridad Social y copia de las declaraciones presentadas ante la Hacienda Pública de los ingresos percibidos durante el año natural anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

c) En caso de desempleados, pensionistas o incapacitados laborales, certificado expedido por el Organismo competente sobre la prestación o subsidio de desempleo, en el primer caso, o sobre los correspondientes prestaciones en los demás casos.

d) En caso de separación o divorcio, sentencia judicial o acuerdo sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.

2º.- Acreditar necesidad de vivienda, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de vivienda a título de propietario.
- Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad porque la situación de su estructura, cubiertas, cerramientos, escaleras y tabiques interiores, comprometan la durabilidad de la construcción o cuando las condiciones de higiene y salud no alcanzan niveles aceptables en servicios, ventilación natural, humedades en el interior de las viviendas, y siempre que el solicitante acredite residir en esta vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
- Por habitar en una vivienda de superficie claramente insuficiente, entendiéndose por tal la que disponga de 10 metros cuadrados útiles o menos por persona y siempre que el solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
- Por ocupar una vivienda con barreras arquitectónicas para discapacitados físicos siempre que el solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Condiciones extremas de la vivienda.

A los efectos de la aplicación de la presente Convocatoria, se considerará que existen condiciones extremas de habitabilidad o de hacinamiento si el coste de la reparación de las deficiencias supera el 40 por ciento del valor de la vivienda o cuando la vivienda disponga de menos de 7 metros cuadrados útiles por ocupante, y siempre que el solicitante acredite llevar residiendo en la vivienda en ambos casos, al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.

3º.- Acreditar su residencia en el municipio de Abejar.

No podrán ser adjudicatarios de una vivienda de las señaladas en esta convocatoria, los solicitantes que:

a) Hayan sido titulares o adjudicatarios de otra vivienda de protección pública y la hubieran enajenado o renunciado o, habiendo sido titulares de cualquier otra vivienda, la hubieran vendido durante el plazo de un año inmediatamente anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes, salvo estar justificado a juicio del Ayuntamiento por cambio de residencia, aumento de familia o causa similar.

b) Sean titulares de otra vivienda en propiedad cuando la cuota que les corresponda de su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales exceda del 40 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la proposición.

c) Hayan sido desahuciados o expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda con protección pública.

d) Incurran en falsedad u ocultación en cualquier momento del proceso selectivo, o que en anteriores convocatorias hubieran sido excluidos por los mismos motivos, y durante un plazo de cinco años desde dicha exclusión.

e) Se encuentren ocupando una vivienda de protección pública sin título suficiente para ello.

f) Dispongan de activos financieros, valores mobiliarios, bienes muebles que no sean de uso doméstico ni estén adscritos a actividades profesionales o empresariales y bienes inmuebles distintos de vivienda, cuyo valor de conjunto supere el 80% del precio máximo de venta de la vivienda de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción.

Transmisiones posteriores. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente del adjudicatario o del adquirente.

Salvo por motivos justificados, según la normativa vigente, los propietarios no podrán transmitir las viviendas "inter vivos", ni ceder su uso hasta transcurridos diez años desde la fecha de formalización del contrato de compraventa, todo ello sin perjuicio del derecho preferente del derecho real de hipoteca, que podrá constituirse para acceder a préstamos por el importe necesario para hacer frente al pago del precio de la vivienda.

El Ayuntamiento podrá ejercitar en el caso previsto en el apartado anterior, los derechos de tanteo y retracto, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que se suscriban con los adjudicatarios.

El adquirente en segunda o posterior transmisión de una vivienda sólo podrá acceder a ella si reúne los requisitos que, en la fecha de la compraventa, sean exigidos por la normativa vigente para el acceso a esta tipo de viviendas.

5.- Baremo de prioridad.

Los solicitantes se ordenarán con la prioridad resultante de aplicar el siguiente baremo:

- Por acreditar unos ingresos corregidos comprendidos entre una y dos veces el IPREM, 2 puntos.
- Por acreditar unos ingresos corregidos comprendidos entre dos y tres veces el IPREM, 1 punto.
- Por cada persona computable, 0,5 puntos, hasta un máximo de 3.
- Por cada persona computable con minusvalía igual o superior al 33%, 0,5 puntos adicionales, hasta un máximo de 1 punto.
- Por antigüedad de residencia en el Municipio de Abejar, superior a un año 1 punto, cada dos años adicionales de antigüedad en el Municipio 1 punto, hasta un máximo de 3 puntos.
- Por cada dos años adicionales de antigüedad en las condiciones extremas de habitabilidad o hacinamiento o de otras necesidades acuciantes de vivienda, 1 punto, hasta un máximo de 3.

En caso de empate a puntos, la prioridad se establecerá por mayor número de miembros computables y en caso de persistir el empate, se dirimirá por sorteo.

6.- Procedimiento de adjudicación.

1.- El plazo de presentación de las solicitudes, será de un mes desde la publicación de la Convocatoria en el Boletín Oficial de Castilla y León.

2.- La Convocatoria se publicará también en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

Asimismo se expondrá en los tableros de anuncios de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León y del Ayuntamiento.

3.- Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que figura como Anexo de esta Convocatoria, que será facilitado en el Ayuntamiento.

Dichas solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, adjuntando la siguiente documentación, referida a todas las personas relacionadas en la solicitud.

- a) Fotocopia compulsada del D.N.I. o N.I.F. del firmante o firmantes de la solicitud y de las demás personas relacionadas en la solicitud que lo posean.
- b) Fotocopia compulsada del Libro de Familia, o Documento Oficial que acredite la existencia de descendientes.
- c) Documentos acreditativos de los ingresos, conforme a lo previsto en esta Convocatoria.
- d) Informe de vida laboral de los mayores de 16 años, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social
- e) Certificado de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Delegación de Hacienda acreditativo de la titularidad de bienes inmuebles.
- f) Nota informativa de carácter nacional emitida por el Registro de la Propiedad relativa a los bienes inmuebles.
- g) Certificado de los saldos y valores existentes en entidades bancarias, emitido dentro del plazo señalado para la presentación de solicitudes.
- h) Declaración responsable sobre los bienes que posean carácter patrimonial a los que se refiere esta Convocatoria.
- i) Certificado o volante de empadronamiento con expresión del tiempo de residencia en la localidad.
- j) Documentación acreditativa del estado civil, de la constitución de unión de hecho o declaración de futuro matrimonio, de conformidad con lo dispuesto en esta Convocatoria.
- k) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda, indicando la antigüedad en dicha situación, de acuerdo con el Anexo de esta Convocatoria.

4.- El Ayuntamiento, una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, supervisará las solicitudes y requerirá a los interesados para que en plazo de 10 días subsanen las faltas o acompañen los preceptivos documentos. Si transcurrido dicho plazo, el requerimiento no hubiera sido atendido, el Ayuntamiento dictará Resolución en la que al interesado se le tendrá por desistido de su solicitud.

El Ayuntamiento podrá solicitar cuantos medios de prueba estime convenientes, para comprobar la exactitud de los datos facilitados, en orden a una mejor resolución del expediente.

5.- Una vez concluida la fase de subsanación anteriormente señalada, y realizadas, en su caso, las comprobaciones oportunas, el Ayuntamiento elaborará una lista Provisional de solicitantes ordenados de acuerdo con los criterios de prioridad establecidos en esta Convocatoria.

6.- La Lista Provisional constará de los siguientes extremos:

- a) Nombre, DNI y domicilio de los solicitantes admitidos, ordenados según la prioridad que les corresponda, indicando la puntuación obtenida, así como los solicitantes que se encuentran empatados en puntuación.
- b) Número de personas relacionadas en la solicitud que cumplan con las condiciones de la Convocatoria, y antigüedad en la situación deficitaria de vivienda.
- c) Relación de solicitantes excluidos, indicando la causa determinante de la exclusión.

7.- La Lista Provisional será expuesta durante el plazo de 15 días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, a los efectos de que los interesados puedan presentar alegaciones dentro del citado plazo.

8.- Informados las reclamaciones, el Ayuntamiento procederá a elaborar la Lista Definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la finalización del anterior período de exposición al público de la Lista Provisional. La Lista Definitiva incluirá los solicitantes excluidos así como la causa de su exclusión.

9.- La Lista Definitiva será expuesta durante el plazo de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Los interesados podrán interponer Recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el comienzo de la última de las publicaciones.

No serán tenidos en cuenta en la resolución de los recursos los hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho.

10.- Una vez resueltos los recursos contra la Lista Definitiva, el Ayuntamiento confeccionará la Lista Firme de adjudicatarios, de acuerdo con la prioridad resultante de la aplicación del baremo y de los criterios de desempate establecidos.

Se adjudicará la vivienda más adecuada a cada composición familiar.

11.- Se establecerá una lista de reserva, formada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios, para sustituir a los adjudicatarios que no formalizaran en tiempo el correspondiente contrato de compraventa.

12.- El Ayuntamiento procederá a notificar individualmente la adjudicación a quienes hubieren resultado adjudicatarios.

Dicha notificación deberá contener los siguientes extremos:

- a) Ubicación de la vivienda adjudicada.
- b) Superficie útil de la vivienda.
- c) Régimen de acceso y uso.
- d) Precio de venta.
- e) Importe de los tributos aplicables.
- f) Ayudas a que tenga derecho.

13.- El plazo máximo par resolver y notificar las solicitudes formuladas en el procedimiento de adjudicación será de 20 meses desde la fecha de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de Castilla y León. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya hecho pública la resolución se podrán entender desestimadas las solicitudes.

14.- Efectos de la adjudicación

a) Notificada la adjudicación de la vivienda, el adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días naturales para comunicar al Ayuntamiento su aceptación o renuncia, perdiendo caso de no hacerlo, la condición de adjudicatario.

Dispondrá del mismo plazo para efectuar el ingreso del precio de la vivienda y el pago de los tributos a que viniera obligado el adjudicatario.

b) Una vez que las viviendas sean legalmente susceptibles de ocupación se procederá a formalizar los correspondientes contratos de compraventa, cuya eficacia vendrá expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar las viviendas en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato o de seis meses para el caso de futuros matrimonios, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada.

15.- Comunidad de vecinos.

Formalizados los contratos, el Ayuntamiento proporcionará a los adjudicatarios la documentación necesaria para la contratación de los servicios y les requerirá al objeto de que éstos constituyan la Comunidad de Propietarios o la Junta de Administración del Inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

16.- Viviendas disponibles.

Las viviendas que, por cualquier causa, quedaran disponibles tras el proceso de selección, se adjudicarán haciendo uso de la Lista de Reserva y de no existir ésta, siguiendo el procedimiento establecido en la presente Convocatoria, pudiéndose reducir en esta caso los plazos a la mitad.

El Ayuntamiento podrá adquirir todas o alguna de las viviendas disponibles para destinarlas a arrendamiento, durante un período mínimo de diez años y su adjudicación se llevará a cabo según la normativa establecida por la propia Corporación adquirente, previa aprobación por la Comisión Territorial de Vivienda o en su defecto, por las prescripciones contenidas en la Orden FOM/1191/2004, de 19 de julio, de la Consejería de Fomento.

Normativa supletoria. En lo no previsto en la presente Convocatoria se estará a lo dispuesto en la Orden FOM/1191/2004, de 19 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León.