

**AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO***Bases para el procedimiento de selección de adquirentes de la promoción de viviendas en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo*

III.C.1358

La Comisión de Gobierno en su sesión celebrada el día 28 de agosto de 2002, acordó aprobar las Bases de selección de adquirentes de la promoción de viviendas en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo. Se publican para su general conocimiento estando a disposición de los interesados en la Oficina Municipal de Vivienda, calle Tricio nº 1.

Logroño, 28 de agosto de 2002.- El Alcalde.

Bases que regirán el procedimiento de selección de adquirentes de la promoción de viviendas en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo.

Capítulo I: Disposiciones Generales

Base 1. Objeto: Las presentes bases tienen por objeto regular los siguientes procedimientos:

- La selección de adjudicatarios de las viviendas reservadas a jóvenes promovidas por promotores privados en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo. A estos efectos se consideran jóvenes las personas con edad no superior a 35 años del solicitante, o en caso de unidad familiar, del miembro que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos.

- La elaboración de la relación del resto de solicitantes de vivienda promovidas por promotores privados en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo.

No es objeto de las presentes bases regular la selección de los adjudicatarios de las viviendas promovidas por entidades sin ánimo de lucro sobre parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo.

No obstante, en caso de adjudicación de viviendas por convenio con otras Administraciones Públicas, se estará a lo dispuesto en el mismo en cuanto al sistema de selección de adjudicatarios y adjudicación de las viviendas.

Forman parte integrante de las presentes bases el Pliego de condiciones redactado con fecha 24 de abril de 2002 por el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo y El Secretario General de este Ayuntamiento, y aprobado por acuerdo plenario de fecha 3 de mayo de 2002, modificado con fecha 24 de junio de 2002

Base 2. Régimen de Adjudicación: El régimen de Adjudicación para todas las viviendas será el de venta. El precio de estas viviendas será el fijado por la legislación general aplicable (R.D. 1/2002 y Decreto 23/2002).

El destino de las mismas será el de vivienda habitual y permanente de los adjudicatarios. Esta obligación será exigible a partir de los 6 meses siguientes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y durante el plazo de, al menos, 10 años. La Administración municipal podrá dispensar temporalmente el cumplimiento de la obligación en caso justificados y a solicitud del interesado.

Base 3. Requisitos del solicitante

1. Se establecen los siguientes requisitos generales:

- Ser persona física, mayor de edad, o menor emancipado, no incapacitada para la celebración de contratos.

- No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en caso de familia numerosas.

- No haber obtenido ninguna ayuda al amparo de Planes Estatales de Vivienda durante los 10 años anteriores a la nueva solicitud. Excepto en el caso de traslado de residencia del titular por motivos de trabajo o cuando se trate de familia numerosa que acceda a una vivienda de superficies superior a la anterior.

- Contar con unos Ingresos Familiares inferiores a 5.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, sin perjuicio de los requisitos específicos que se establecen en el apartado siguiente.

- Acreditar ingresos propios del solicitante que determinen su capacidad económica suficiente.

2. Se establecen los siguientes requisitos específicos:

- Para los Adquirentes de viviendas calificadas de protección oficial en régimen general: contar con unos ingresos familiares inferiores a 4.5 veces el Salario Mínimo interprofesional.

- Para los adquirentes de viviendas calificadas de protección oficial en régimen especial: contar con ingresos familiares inferiores a 2.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

3. Además, los solicitantes deberán asumir ante la Administración Municipal los siguientes compromisos:

- Solicitar las ayudas económicas establecidas en el R.D. 1/2002, de 11 de enero, y en el Decreto 23/2002 de 19 de abril en el caso de adquirir una vivienda de protección Oficial en régimen general o especial.

- Constituir en la vivienda su domicilio habitual y permanente, con el alcance establecido en el párrafo segundo del Art. 2 anterior.

- Cumplir la prohibición de transmisión durante 10 años, previstos en la cláusula 17,3 del Pliego de Condiciones. En lo no establecido por este se aplicará lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 1/2002.

- Pactar los derechos de tanteo y retracto a favor del ayuntamiento durante el plazo de 10 años a partir de la escritura de compraventa.

- Aceptar todos los requisitos y condiciones sin salvedad alguna.

- Incorporar los compromisos anteriores y condiciones en el contrato y posterior escritura de compraventa para su posterior inscripción en el registro de la propiedad.

Base 4. Oferta Pública:

1. El Ayuntamiento anunciará la oferta de viviendas de las distintas promociones ajustadas a las presentes bases, incluyendo el régimen de adjudicación, el precio de venta, la ubicación de la promoción, el número de viviendas ofrecidas, el plazo de solicitud y lugar de las mismas.

2. El Ayuntamiento anunciará la convocatoria en el Boletín Oficial de La Rioja y en dos periódicos de amplia circulación en el municipio Logroño, señalando que estas bases se encuentran a disposición de los interesados en la Oficina Municipal de Vivienda.

3. Una vez publicada la oferta y en virtud de lo dispuesto en el Art. 59.5 b/ de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo Común, la notificación, durante la tramitación de expedientes, se realizará mediante inserción en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en de las dependencias de la Oficina Municipal de la Vivienda, donde se expondrán los listados provisionales y/o definitivos, los anuncios, requerimientos o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerirse a los interesados, la realización de trámites o presentación de documentación.

La publicación mediante inserción en los tabloneros de anuncio habilitados al efecto bastará el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente y de publicidad.

Base 5. Requisitos de la Solicitud

1. Las solicitudes se presentarán en modelo oficial normalizado y por cualquiera de los medios admitidos en la oferta pública a que alude la Base anterior. (se adjunta modelo como anexo 2)

2. Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.

3. La presentación de la solicitud implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del procedimiento reseñado en la Base 1.

Base 6. Régimen Jurídico: El procedimiento objeto de estas bases se regirá por las presentes y subsidiariamente por la legislación administrativa común, en especial por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y reglamentos que la desarrollan.

Asimismo, las relaciones entre solicitantes, adjudicatarios y Ayuntamiento se regirán por las presentes Bases y Pliego de condiciones.

Base 7. Concepto Unidad Familiar: A efectos de estas bases, se considera unidad familiar la determinada en los términos expresados en la ley 40/98 reguladora del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

No obstante, las referencias a unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a personas que no estén integradas en la unidad familiar.

Capítulo II: del procedimiento de selección/adjudicación

Base 8. Listas Admitidos/Excluidos: Cerrado el plazo de solicitudes, el Ayuntamiento elaborará y publicará de acuerdo con lo establecido en el punto 3 de la base 4 los siguientes listados:

A/- Modalidad Jóvenes:

- Lista de admitidos, detallando los datos personales y puntuación obtenida de acuerdo con la baremación del anexo 1.

- Lista de excluidos, detallando datos personales y motivo/s de exclusión.

B/- Modalidad resto de solicitantes:

- Lista de Admitidos, detallando datos personales

- Lista de excluidos, detallando datos personales y motivo/s de exclusión.

Los solicitantes podrán presentar alegaciones a los datos contenidos en mencionados listados provisionales, en el plazo de 10 días hábiles desde la publicación de los mismos.

El Ayuntamiento, una vez estudiadas y resueltas las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales, publicará los listados definitivos de admitidos /excluidos tanto en la modalidad de jóvenes como resto de solicitantes. Una vez publicadas, solamente se podrán presentar alegaciones para corrección de errores materiales por término de 10 días hábiles.

Base 9. Proceso de adjudicación de viviendas reservadas a jóvenes: Una vez finalizados los plazos reseñados en la Base anterior, el Ayuntamiento publicará la lista de jóvenes admitidos definitivamente, indicando los números que se le adjudican para el sorteo, de acuerdo con las circunstancias económicas, familiares y de necesidad de vivienda que hayan acreditado e indicando también los tipos de vivienda a los que opta.

Se adjunta a estas bases la tabla de puntuación.

De igual forma, en dicha publicación se determinará fecha, lugar y hora de celebración del sorteo, así como los procedimientos que se seguirán en el mismo.

Del sorteo saldrá un listado de solicitantes seleccionados con opción a elegir vivienda, en número igual al de viviendas disponibles para jóvenes, con un 20% adicional en concepto de reserva, relacionados por orden de extracción. En este listado se indicará para cada interesado el lugar, fecha y hora que se le asigna para la selección de una vivienda de entre los tipos a los que puede acceder según lo indicado en la lista de admitidos, respetando el orden de prelación establecido como resultado del sorteo.

No obstante, se procederá a notificar al interesado en el domicilio indicado en la solicitud el resultado del sorteo.

Dicho listado será objeto de publicación, la cual se entenderá como notificación a todos los efectos según lo establecido en el punto 3 de la Base 4 en el plazo de 3 días hábiles siguientes a la celebración del sorteo.

Esta notificación no supone necesariamente la disponibilidad de viviendas de los tipos a los que puede acceder cada solicitante seleccionado, y por lo tanto no supone una comunicación de adjudicación.

En caso de no poder comparecer en la fecha, lugar, y hora indicados, por causa de fuerza mayor acreditada, el solicitante deberá hacerse representar por una persona con poder notarial para realizar la elección. En caso de no presentarse, perderá la prioridad en el orden de elección, pasando a elegir en último lugar.

Base 10. Procedimiento para elaborar la relación de resto de solicitantes: Una vez finalizados los plazos señalados en el Base 8, se pasará el listado completo de solicitantes a todos los promotores privados que han sido adjudicatarios de las parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo reseñados en el Base 1. Estos seleccionarán a sus adquirentes y presentarán al Ayuntamiento una relación de los seleccionados, antes de formalizar con los mismos cualquier tipo de contrato.

El Ayuntamiento podrá reparar los adquirentes elegidos, en caso de incumplimiento de las condiciones de elección durante los quince días hábiles siguientes a su presentación.

Base 11. Formalización de contratos. Modalidad jóvenes: Una vez elaborada la lista de adjudicatarios y de aspirantes a viviendas se notificará a los promotores los cuales dispondrán de un plazo de 15 días hábiles para formalizar los contratos privados de compraventa.

El precio de la compraventa de la vivienda junto con sus anejos vinculados será el determinado en las condiciones de la promoción, según el pliego de condiciones aprobado por el Ayuntamiento.

Los contratos privados de compraventa relativos a viviendas de protección oficial y protección oficial en régimen especial deberán obtener el visado por la Comunidad Autónoma establecido en el Art. 10 del R.D. 23/2002, de 19 de abril. Una vez obtenido deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento por los promotores, en el plazo de 15 días.

Los contratos privados relativos a viviendas de protección municipal serán visados por el Ayuntamiento.

Una vez obtenido el certificado final de obra y la calificación definitiva, si procede, estos se elevarán a escritura pública.

Base 12. Formalización de Contratos. Modalidad resto solicitantes: Una vez examinada por el Ayuntamiento la lista de adquirentes, esta se notificará al promotor. Una vez notificado, promotores y adjudicatarios disponen de un plazo de 15 días para formalizar los contratos privados de compraventa.

El precio de la compraventa de la vivienda junto con sus anejos vinculados será el determinado en las condiciones de la promoción, según pliego de condiciones.

Los contratos privados de compraventa relativos a viviendas de protección oficial y protección oficial en régimen especial deberán obtener el visado por la Comunidad Autónoma establecido en el Art. 10 del R.D. 23/2002, de 19 de abril. Una vez obtenido deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento por los promotores, en el plazo de 10 días

Los contratos privados relativos a viviendas de protección municipal serán visados por el Ayuntamiento.

Una vez obtenido el certificado final de obra y la calificación definitiva, si procede, estos se elevarán a escritura pública.

Base 13. Cláusulas obligatorias a incluir en la escritura pública de Compraventa (Para todas las viviendas): Los promotores y adquirentes quedan obligados a incorporar a la escritura pública de compraventa una copia del pliego de condiciones que sirvió para contratar la colaboración en la promoción de viviendas adscritas al patrimonio municipal del suelo y a transcribir literalmente en la escritura las condiciones 16ª, 17ª, 18ª y 30ª de dicho pliego.

Las minutas de las escrituras públicas serán sometidas a visado por el Ayuntamiento.

Las Empresas Colaboradoras quedan obligadas a entregar a la Administración Municipal una copia simple de las escrituras públicas otorgadas.

Base 14. Limitaciones a la facultad de disponer: Las entidades promotoras y los adquirentes quedan obligados a pactar a favor del Ayuntamiento los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de enajenación de viviendas con sujeción al siguiente régimen:

A- Los derechos de tanteo tendrán una vigencia de diez años, contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

B- El Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto por el precio establecido en el momento del ejercicio por la normativa autonómica para las viviendas, garajes y trasteros de protección oficial, o, en su defecto, por el determinado en las condiciones de la promoción, según pliego de condiciones, actualizado en función del IPC últimamente publicado.

C- El derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique de forma fehaciente por el vendedor al Ayuntamiento la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

D- El derecho de retracto procederá cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de esta. Y podrá ejercerse dentro de los sesenta días naturales, contados desde que el Ayuntamiento tenga notificación fehaciente de la transmisión o conocimiento formal y directo de la misma.

Los adquirentes de las viviendas están obligados a destinarla a residencia habitual y permanente.

Base 15. Causas de Resolución del Contrato de Compraventa: El Ayuntamiento podrá resolver los contratos celebrados entre los promotores y las personas físicas adquirentes en los siguientes supuestos:

1º Falsedad en los documentos o declaraciones presentados ante la Administración municipal en orden a acreditar los requisitos generales y específicos establecidos en el punto 1 y 2 de la Base 3.

2º Incumplimiento de la obligación de constituir en la vivienda el domicilio habitual y permanente.

3º Incumplimiento de la obligación de poner en conocimiento de la Administración Municipal de la decisión de vender o dar en pago la vivienda a efectos del ejercicio del derecho de tanteo por el Ayuntamiento.

4º Incumplimiento de cualquier otro compromiso establecido la Base 3.3 y de las obligaciones impuestas en la número 14.

5º En el caso de viviendas de protección oficial y protección oficial en régimen especial, la no obtención de alguna de las ayudas económicas establecidas en el R. D. 1/2002, de 11 de enero, o en el Decreto 23/2002, de 19 de abril por falta de solicitud o de las condiciones necesarias para su obtención.

Base 16. Efectos de la Resolución: La resolución producirá los siguientes efectos:

1º Adquisición por parte del Ayuntamiento de la titularidad dominical de la vivienda.

2º Reintegro del precio de la vivienda efectivamente abonado por el adquirente, actualizado en función del I.P.C. Conjunto urbano y minorado en un 40%.

3º Subrogación del Ayuntamiento en los préstamos hipotecarios para la adquisición o adjudicación de vivienda.

Disposiciones finales

1. Estas Bases serán de aplicación únicamente a la adjudicación y selección de interesados en los términos previstos en el pliego de condiciones para contratar la colaboración en la promoción de viviendas en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo. Así mismo tendrán carácter orientativo en el pliego de condiciones para contratar la colaboración en la promoción de 300 viviendas de protección oficial de régimen especial en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo para uso propio.

2. Estas bases adquirirán eficacia a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Rioja.

Anexo 1.- Circunstancias a valorar y puntuación para la adjudicación de viviendas para jóvenes Plan Municipal Logroño.

	Circunstancias	Punt.
Por cumplimiento de los requisitos exigidos en las Bases		1
Residencia	Por cada 2 años (con un máximo de 4 puntos)	1
Circunstancias económicas	De 1 a 2,5 SMI	2
	De 2,5 a 3,5 SMI	1
Circunstancias familiares	Unidad convivencial de dos miembros	2
	Familias monoparentales	2
	Por cada hijo que conviva	1
Miembros unidad familiar	Algún miembro de la unidad familiar con minusvalía comprendida entre el 33% y el 64%	1
	Algún miembro de la unidad familiar con minusvalía superior al 64%	2
Necesidad de vivienda		
Por conflictos de convivencia acreditados (demanda separación o divorcio)		2
Alquiler. Porcentaje de ingresos dedicados a satisfacer la renta	De 40 a 60% de los ingresos	1
	Superior al 60% de los ingresos	2
Encontrarse en alguna de las siguientes situaciones	Vencimiento contrato de alquiler sin derecho a prórroga forzosa	2
	Afectado por expediente expropiatorio, desahucio no imputable al inquilino, ruina declarada, malas condiciones de habitabilidad	

 [Solicitud para adquisición de vivienda \(1\) - 72 Kb -](#)

Anexo 2 (1)

 [Solicitud para adquisición de vivienda \(2\) - 39 Kb -](#)

Anexo 2 (2)

Nota: La presentación de la solicitud implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o Entidades Institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de beneficiarios del Plan Municipal de Vivienda 2002-2005."

Aportar la siguiente documentación:

Para la identificación:

q Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de los miembros de la unidad convivencial mayores de edad (junto con originales a efectos de su compulsión).

q Fotocopia del Libro de Familia, si hay hijos menores de edad. (junto con original a efectos de su compulsión).

q Fotocopia del título acreditativo de familia numerosa, en su caso (junto con original a efectos de su compulsión).

q En su caso, certificado del Registro de Parejas de hecho del Ayuntamiento.

q Fe de vida y estado

q Certificado Oficial acreditativo de minusvalía. (*)

Para justificar ingresos:

q Fotocopia (y original a efectos de su compulsión) completa, incluyendo hoja de liquidación sellada por la

Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de las declaración/es presentada/s del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar, correspondientes al último ejercicio con plazo vencido.

q En caso de no tener obligación de declarar IRPF:

q Certificado negativo de la AEAT, de no estar obligado a declarar y de ingresos percibidos.

q Declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el período correspondiente, informe de vida laboral emitido por la Seguridad Social y, en su caso, certificado/s de la Empresa o Empresas o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de bases de cotización de la Seguridad Social, si el trabajador es por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista.

Para acreditar capacidad económica suficiente:

q Contrato de trabajo, recibos de Autónomos, nóminas u otros documentos que el interesado considere pertinente para su justificación.

Para justificar residencia

q Certificado de empadronamiento. (*)

Para justificar necesidad de vivienda.

q Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas a favor del solicitante.

q Certificado catastral negativo de titularidad de bienes inmuebles.

En el caso de que en dicho certificado conste que es titular de algún bien inmueble de naturaleza urbana deberá aportar:

q Nota simple del Registro de la Propiedad referente al mismo.

q Si se posee el pleno dominio o el usufructo de la vivienda, aportar fotocopia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (junto con original para su compulsión)

q Si la vivienda está adjudicada a su cónyuge tras procedimiento de separación o divorcio, aportar fotocopias (y originales para compulsión) del convenio regulador (en su caso) y de la sentencia judicial firme de separación o divorcio.

q Si la vivienda está declarada en ruina y cuenta con orden de demolición, aportar acuerdo municipal ó declaración jurada acreditativa. (*)

q Si, de acuerdo con la definición legal, la vivienda no reúne condiciones mínimas de habitabilidad, aportar certificado técnico. (*)

q Si la vivienda está afectada por un expediente expropiatorio, aportar acuerdo municipal ó declaración jurada acreditativa. (*)

Si se habita una vivienda alquilada,

q Fotocopia del contrato de arrendamiento con una antigüedad mínima de 1 año y de los tres últimos recibos (junto con originales a efectos de su compulsión), justificando el cumplimiento de las obligaciones tributarias. (*)

q Si se encuentra en situación de desahucio por causas que no le son imputables. (*)

Si existen conflictos de convivencia con el cónyuge, aportar fotocopia (y original a efectos de su compulsión) de la demanda de separación o divorcio. (*)

(*) Necesario aportar este documento únicamente para solicitantes que no superen los 35 años (en caso de unidades familiares, se entiende que cumplen este requisito cuando no supera los 35 años el miembro de la unidad familiar que aporta la totalidad o la mayor parte de los ingresos).

