



ANEXO I

PLAN MUNICIPAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

BASES GENERALES REGULADORAS PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA ACOGIDAS A CONVENIOS DE ADJUDICACION FITRMADOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y PROMOTORES PRIVADOS

El acceso a una vivienda digna y adecuada no es únicamente un derecho de todos los españoles sino un verdadero mandato constitucional a los poderes públicos obligados a poner en marcha la normativa y medios necesarios para la consecución de este derecho.

Los Planes de Vivienda constituyen el principal medio con el que cuentan las administraciones Públicas para desarrollar este mandato y favorecer el acceso a una vivienda digna a los sectores de población con mayores problemas de acceso a la vivienda.

La Generalitat ha promulgado el Decreto 41/2006, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005- 2008, y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007, que tiene por objeto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas y la financiación convenida en las actuaciones protegidas en materia de vivienda, con cargo a los presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Asimismo, el artículo 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

En cumplimiento del mandato constitucional a los poderes públicos para conseguir un acceso a una vivienda digna y adecuada, el Ayuntamiento de Aldaia ha trabajado para hacer posible que un gran número de ciudadanas y ciudadanos de nuestra ciudad puedan acceder a una vivienda mediante esfuerzos razonables, en una ciudad más habitable que contribuya a construir un territorio más equilibrado, adaptando las tipologías de vivienda a las nuevas formas de vida y a las actuales estructuras familiares.



Para ello, ha considerado que la elaboración de un Plan Municipal de la vivienda es el instrumento esencial para llevar a cabo esta importante iniciativa, y dar cumplimiento al mandato constitucional, contribuyendo a garantizar que el acceso a la vivienda se haga en condiciones de igualdad y transparencia para el conjunto de ciudadanas y ciudadanos.

Es por ello que entre las diversas actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento para desarrollar dicha política de vivienda, se encuentra la de promover e impulsar en diversas actuaciones que se desarrollen en el ámbito municipal de carácter privado que parte de los solares resultantes se ejecuten viviendas de protección pública

A tal efecto ha firmado diversos convenios de colaboración con empresas privadas que desarrollan su actividad en este municipio, para que destinen una parte importante de sus solares a la ejecución de dicha viviendas protegidas,

Se permite de esta forma un acceso más igualitario de la población en el mercado de la vivienda, a la vez que una contención en el precio de las viviendas, y se fomenta la construcción de vivienda protegida en los solares de titularidad privada. A través de la firma de convenios de colaboración con los propietarios de los mismos se acuerda que sea la Oficina de Información Administrativa la que informe a los futuros adquirentes de las viviendas.

Con dicho objetivo, se han regulado en las presentes Bases Regulatoras los aspectos materiales y procedimentales que se seguirán en el proceso de selección de los futuros adquirentes de viviendas sujetos a protección pública.

Base 1.- OBJETO

El objeto de las presentes bases, es el de regular los criterios, requisitos y procedimiento para optar a la compra de viviendas de protección pública de nueva construcción, y que a través de los distintos convenios firmados con promotores privados, habilite al Ayuntamiento a regular la selección de los futuros adquirentes de viviendas sujetas a régimen de protección pública, todo ello, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la legislación sectorial.

Las presentes bases regulan las normas por las que se establece el procedimiento para optar a la compra directa a promotor privado de una vivienda protegida, no efectuándose a través del proceso señalado, adjudicación alguna. El ayuntamiento que posibilita dicho proceso, en ningún supuesto asume la condición de promotor o vendedor.

Base 2.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PROMOCIONES



El ayuntamiento de Aldaia tiene suscritos distintos convenios de colaboración con promotores propietarios de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección Pública, con el compromiso de destinar una parte importante del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a viviendas de protección pública, así como compromiso de acogerse al procedimiento regulado en estas bases para la adjudicación de dichas viviendas

Las características de las promociones y viviendas en cuanto a superficie, distribución, calidades y precios, vendrá determinada en su momento por el Anteproyecto de Edificación o Proyecto Básico de Edificación que se presente por los promotores, tanto en adjudicación de parcelas, como en solicitud de licencia de obras.

Una vez determinadas las características y tipologías de las viviendas de protección pública definidas en el Anteproyecto o Proyecto presentado con dicha finalidad, se procederá a la iniciación del procedimiento de selección para optar a la compra de viviendas a través de la Oficina de Información Administrativa, así como a la aprobación de las bases particulares que deben regir el proceso de selección de ciudadanos solicitantes para cada una de las promociones de vivienda protegida que se ejecuten.

Base 3.- OFICINA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Con el fin de facilitar a los ciudadanos solicitantes el acceso a una vivienda protegida y para garantizar a todos ellos el cumplimiento de las presentes normas en el proceso de selección, se ha encargado a la Oficina de Información Administrativa, ubicada en la planta baja del Ayuntamiento, que proporcione la información e impresos necesarios para optar a la compra de viviendas de protección pública, así como a la recogida de dicha documentación.

La información que se facilitará, a los ciudadanos y ciudadanas, en la oficina versará sobre la oferta de viviendas protegidas, condiciones para poder optar a los sorteos, así como el reparto de modelos de solicitud e información sobre la documentación a adjuntar a la misma.

Base 4.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO

El régimen de adjudicación será en propiedad, por título de venta que otorgará el correspondiente promotor.

El vendedor será el promotor de las viviendas, garajes y trasteros.

El precio de la venta (IVA excluido) estará formado indisolublemente por la vivienda, el garaje y el trastero vinculados obligatoriamente y será el resultante de aplicar el modulo establecido por la Consellería de Territorio y vivienda para viviendas protegidas según su topología. Dichos valores son aplicables también a los trasteros y garajes.

Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios.



Base 5.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE DEL ADJUDICATARIO

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 sorteo.

Para realizar la adjudicación definitiva de las viviendas, será necesario nuevamente 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. 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.

Se admitirán solicitudes suscritas por varias personas, en cuyo caso la adjudicación se efectuará en pro indiviso y a partes iguales a favor de dichas personas, salvo 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.

Requisitos municipales

Los solicitantes deben cumplir los siguientes requisitos, acreditando exclusivamente junto a la solicitud los requisitos municipales. El resto de documentos se tendrán que aportar al promotor a los efectos de presentar ante la Conselleria de Territorio y Habitaje los documentos exigidos según normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.

A) Mayor de edad que accedan a su primera vivienda.

B) Estar empadronado en Aldaia con carácter interrumpido, al menos, con 2 años de antelación al último día del plazo de presentación de solicitudes (si son varios los que suscriben una solicitud, este requisito sólo es exigible a uno de ellos).



C) Aquellos solicitantes que aun no estando empadronados en Aldaia en el momento de finalización del plazo de presentación de la solicitud puedan acreditar al menos haber estado empadronado 5 años consecutivos en el municipio de Aldaia.

Requisitos Autonómicos

A los efectos de poder participar en el concurso para la adjudicación de la vivienda, los solicitantes responderán en declaración jurada que cumplen las siguientes condiciones, sin perjuicio que posteriormente deberán acreditarla ante el órgano autonómico competente:

A) Destinar la vivienda, que en su caso se adjudique a la residencia habitual y permanente y ocuparla dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega.

B) No tener o haber tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola:

Sus titulares no dispongan del derecho real de uso o disfrute de la misma, salvo que esta falta de derecho se deba a tenerla cedida en arrendamiento o precario, excepto en casos de arrendamiento con prórroga forzosa.

El valor de la vivienda no exceda del 40% del precio máximo total de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se determina conforme a la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Tratándose de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, podrán acceder, cumpliendo el resto de requisitos, cuando la vivienda en propiedad haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial, acreditando documentalmente tal situación

C) La suma de los ingresos familiares anuales, no ha de exceder de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM correspondiente al último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, ni la suma de rendimiento neto debe ser inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda, garaje y trastero.

D) Cuando el solicitante sea una persona con discapacidad no se requiere acreditar ingresos mínimos, siempre que los ingresos procedan de una pensión de invalidez sea o no contributiva.

En el caso de discapacitados menores de edad o incapaces, podrán ser titulares de las viviendas de este tipo las personas que ejerzan sobre los mismo la patria potestad, la tutela y, en su caso, los que acrediten tenerlos a su cargo con carácter permanente.



Los solicitantes que están casados o sean unión de hecho inscrita en el correspondiente registro, sólo podrán presentar una única solicitud.

Base 6.- CÁLCULO DE INGRESOS FAMILIARES ANUALES

El cálculo de los ingresos familiares se computará de modo siguiente (art. 11.3 del decreto 41/2006 modificado por el Decreto 82/2008 del Consell de la Generalitat Valenciana:

- a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud. (suma de las casillas 476+479+490).
A tal efecto, se atenderá al importe declarado, o en su caso, comprobado por la administración tributaria.
- b) La cuantía resultante conforme a lo previsto anteriormente se convertirá en número de veces el indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM).
- c) El número de veces el IPREM, se ponderará tal como se establece en el cuadro siguiente para la zona geográfica ATPMS C-1.

ZONA	NUMERO DE MIEMBROS							
	1	2	3	4	5	6	7	8
ATPMS C-1	0.90	0.84	0.79	0.75	0.63	0.59	0.54	0.49

En caso que algún miembro de la unidad familiar esté afectado de minusvalía en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (grado de minusvalía igual o superior al 33 %), el coeficiente multiplicativo aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

En el caso de solicitudes suscritas por dos o más personas, cada una de ellas tendrá la consideración de unidad familiar, de modo que los ingresos familiares totales serán la suma de los ingresos familiares de cada una de las personas solicitantes.

Base 7.- CONCEPTO DE UNIDAD FAMILIAR

A los exclusivos efectos de las presentes Normas, se entiende por unidad familiar la que así se define las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas. En concreto, constituyen modalidades de unidad familiar:



- A. La Integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiese:
 - a. Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivían independientemente de estos.
 - b. Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- B. En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y cumplan los requisitos del apartado anterior.

A tales efectos, las referencias de la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no están integradas en una unidad familiar, así como a las uniones de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al efecto.

La determinación de los miembros de la unidad familiar se realizará atendiendo a la situación existente al plazo de finalización de la presentación de solicitudes.

Base 8.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS SOLICITANTES

Una vez determinadas las características y tipologías de las viviendas de protección pública definidas en un Anteproyecto o Proyecto presentado con dicha finalidad, se procederá a la iniciación del procedimiento de selección para optar a la compra de viviendas a través de la Oficina de Información Administrativa, para lo cual el Ayuntamiento de Aldaia deberá aprobar unas bases particulares que deben regir el proceso de selección de ciudadanos solicitantes para cada una de las promociones de vivienda protegida que se ejecuten.

Se iniciará un periodo de presentación de solicitudes en donde se deberá aportar toda la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos municipales que se han señalado en las presentes bases. La documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos autonómicos para acceder a una vivienda protegida se deberán aportar al promotor a los efectos de que este los remita a la Conselleria competente, que es la que en última instancia debe resolver sobre el cumplimiento de los mismos.

El Ayuntamiento de Aldaia anunciará el inicio del procedimiento de selección de viviendas en, al menos, un periódico diario de difusión general, en la página Web municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

Base 9. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN PARA OPTAR A LA COMPRA DE LAS VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS.

En la fecha señalada en la convocatoria o en la anunciada con posterioridad, se celebrará un sorteo publico ante Notario para proceder a la selección de futuros adquirentes de vivienda protegida, garajes y trasteros.



Se notificará personalmente a los seleccionados definitivos mediante correo certificado el resultado del sorteo, indicándose:

- a) Ubicación de la vivienda, garaje y trastero adjudicados
- b) Superficie útil
- c) Precio, condiciones económicas y modelo del contrato a suscribir.
- d) Lugar y fecha para formalizar el contrato y efectuar el pago del primer plazo del precio de la compraventa.

La no-comparecencia del adjudicatario en la fecha y lugar señalados, la no-suscripción del contrato o el impago del primer plazo, conlleva la renuncia a la adjudicación de la vivienda, garaje y trastero.

Las viviendas que habiendo resultado adjudicadas finalmente el interesado desista de ellas o bien se resuelva su adjudicación antes del otorgamiento de la escritura pública, pasarán a adjudicarse al siguiente candidato de la lista

Para el caso de las viviendas de protección oficial acogidas a régimen especial, será aplicable lo que establece el Decreto 41/2006 de 24 de marzo del Consell de la Generalitat por el que se regula el procedimiento de selección de personas para acceso a una vivienda de protección oficial de Régimen Especial.

Base 10. LISTA DE SOLICITANTES

Con todas las solicitudes presentadas que habiendo cumplido los requisitos de acceso y posean toda la documentación completa se elaborará un listado que será el que comprenda la relación de personas que formarán parte del sorteo.

Aquellas solicitudes cuya documentación sea insuficiente, se les notificará a los interesados para que se complete en el plazo de 15 días naturales, incorporándose a dicha lista una vez subsanadas las deficiencias.

La documentación se entregará en persona en la Oficina de Información Administrativa.

Las listas se expondrán al público en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la pagina Web Municipal, pudiéndose formular alegaciones durante el plazo de 15 días naturales. Resueltas las alegaciones, se publicará la lista definitiva de seleccionados para concurrir al sorteo, con indicación al bloque y tipo de vivienda al que optan, así como el número con el que participarán en dicho sorteo y su fecha y lugar de celebración.

Base 11. SORTEOS A CELEBRAR. CARACTERISTICAS.

Se realizará sorteo consistente en la adjudicación de las viviendas correspondientes a la promoción que se trate, extrayendo una única bola que marcará el número de inicio a partir



del cual, y por estricto orden correlativo creciente, exceptuando los números correspondientes a inscritos excluidos, procederán a la elección y reserva de vivienda.

Base 12. LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER DEL INMUEBLE

Los adjudicatarios no podrán transmitir inter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas, garajes y trasteros, durante el plazo de diez años desde la formalización de la adquisición, sin perjuicio de las excepciones que establece el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio (art. 13).

Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas, garajes y trasteros, conllevará la pérdida de la condición de convenio del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las vivienda, garajes y trasteros, el precio máximo por venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del sistema de índices de Precios al Consumo registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, entendiéndose como precio inicial de la vivienda el del módulo vigente en el momento de la calificación definitiva (art. 37 de Decreto 41/2006).

Las viviendas, garajes y trasteros no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos treinta años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

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 Generalitat 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 de dicho derecho se especifican en los citados artículos.

Base 13. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO ACCESORIO.

En todo lo no regulado en las presentes normas, será de aplicación supletoria lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en al comunidad valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la comunidad Valenciana 2004-2007 y normativa sectorial.