

BASES REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO Y LA SELECCIÓN DE CANDIDATOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA ACOGIDAS A CONVENIOS DE COLABORACIÓN FIRMADOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y PROMOTORES PRIVADOS

El acceso a una vivienda digna y adecuada es 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.

Con la intención de dar una respuesta adecuada a las dificultades de acceso a la vivienda, por el Ministerio de la Vivienda en fecha 24 de diciembre de 2008, publicó en el Boletín Oficial del Estado el REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El texto definitivo del Plan Autonómico de Vivienda 2009-2012 se está todavía definiendo con todos los agentes sociales y se pondrá en marcha en cuanto lo firmen el Ministerio de Vivienda y la Generalitat Valenciana

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.

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,

Así en fecha 21 de octubre de 2008, el ayuntamiento de Aldaia y la mercantil PROMODERN ERIAL S.L. firmaron un convenio de colaboración para facilitar a los ciudadanos de Aldaia el acceso a una vivienda, de forma que la citada mercantil se comprometía a destinar parte de su edificabilidad residencial en la U.E. 27 del PGOU de Aldaia a la construcción de viviendas de protección pública, y el Ayuntamiento de Aldaia adquiriría el compromiso de facilitar la relación de personas interesadas en la adquisición de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Recientemente, la mercantil PROMODER ERIAL S.L. ha ampliado su compromiso al comprometerse a destinar la totalidad del aprovechamiento urbanístico que le corresponde en el ámbito de la UE 27 a la promoción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

En fecha 2 de abril de 2009 se ha presentado por la mercantil PROMODER EDIAL S.L un proyecto básico para la construcción de 88 viviendas de protección pública y anexos vinculados en el ámbito de la UE-27.

En fecha 31 de marzo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento acordó “delegar en la alcaldía la adopción de los acuerdos relativos a la iniciación de los procedimientos y la selección de candidatos para la adjudicación de aquellas viviendas de protección pública acogidas a convenios de colaboración firmados entre el Ayuntamiento y promotores privados con el objeto de facilitar a los ciudadanos el acceso a este tipo de viviendas”.

Para dar cumplimiento al acuerdo plenario, se han redactado las siguientes

BASES

1.- OBJETO DEL CONCURSO

Es objeto del presente concurso para la selección de candidatos para la adquisición de 88 viviendas de protección pública, en un único bloque cuyo proyecto básico ha sido presentado en fecha 2 de abril de 2009 por la mercantil PROMODERN EDIAL S.L., en el Ayuntamiento de Aldaia y que han obtenido la calificación provisional con el nº 46-1G-26-2009.

Cada una de las 88 viviendas se convierte en un lote, numerado por orden de acuerdo con el número de puerta, quedando vinculado a cada una de estas viviendas la

correspondiente plaza de garaje y en su caso un trastero, todo ello de acuerdo con la tabla que se adjunta a las presentes bases.

CUPOS

- Cupo de reserva para personas con movilidad reducida permanente: 2 viviendas
- Cupo de reserva para familias numerosas: 1 vivienda
- Cupo general: 85 viviendas.(80 viviendas de precio general y 5 de precio concertado)

2.- CONDICIONES PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

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

REQUISITOS MUNICIPALES

- A) Ser mayor de edad
- B) que se accede a primera vivienda.
- C) 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).
- D) 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) 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, para la adquisición de viviendas de régimen general 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. Para viviendas de Precio concertado no podrá exceder de 6,5 veces el IPREM.

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.

Las demás circunstancias alegadas por los solicitantes vendrán referidos a la fecha finalización del plazo de presentación de solicitudes.

3.- SOLICITUDES

Las solicitudes se presentarán en modelo oficial, que irán dirigidas a la alcaldesa del Ayuntamiento de Aldaia, y podrán ser retiradas en la Oficina de Información Administrativa, o descargadas de la página web www.aldaia.es y se presentarán dentro del plazo previsto para ello, únicamente en el Registro de entrada de dicho Ayuntamiento.

4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días naturales desde el día siguiente a la publicación de la convocatoria en la página Web municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en los medios de comunicación que se consideren convenientes.

Cada unidad familiar o unidad de convivencia solamente podrá presentar una única solicitud. En caso contrario se tendrá por válida la presentada en último lugar.

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.

5.- 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. Si se opta a las viviendas reservadas para minusválidos o familia numerosa, deberá indicarse expresamente, de forma que al señalarse esta opción, quedarán excluidos de la posibilidad de optar a las viviendas de régimen general.

Las listas se expondrán al público en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página Web Municipal, pudiéndose formular alegaciones durante el plazo de 5 días naturales. Resueltas las alegaciones, se publicará la lista definitiva de seleccionados para concurrir al sorteo,

6.- SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS

Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes y aprobada y publicada la lista definitiva de admitidos en el Tablón de edictos municipal y en la página Web del Ayuntamiento, para la selección de adjudicatarios se celebrará un sorteo ante notario.

El sorteo se llevará a cabo conforme al siguiente sistema: Se procederá a extraer un único número que determinará la primera persona seleccionada, a partir de la cual se tendrán por seleccionadas las que le sigan numéricamente en la lista definitiva de participantes, considerando que al último número de la lista le sigue el uno, hasta cubrir el número de viviendas objeto de adjudicación, y siendo también éste el orden de elección para cada una de las viviendas.

El número que tendrá cada solicitante para participar el sorteo se obtendrá de acuerdo con el orden de la fecha de presentación de su solicitud en el registro de Entrada, y se publicará, para general conocimiento, en las listas definitivas que al efecto se aprueben.

Celebrado el sorteo, el tercer día hábil después de la celebración del mismo, quedarán automáticamente citados en el salón de Plenos municipal los adjudicatarios de viviendas para que por el orden establecido en el sorteo, elijan el lote que prefieran.

El procedimiento seguirá hasta la adjudicación de todos los lotes existentes (88), quedando en situación de reserva, y por el orden señalado en el sorteo, aquellos solicitantes que si bien no han accedido a ningún lote, lo puedan hacer porque un adjudicatario no pueda acceder o renuncie a la vivienda por cualquier causa.

7.- ACEPTACIÓN DE LA VIVIENDA

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

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.

8.- LEGISLACIÓN BÁSICA

En lo no regulado en la presente convocatoria será de aplicación lo establecido en el REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en 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