

**BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, A TRAVÉS DE SORTEO  
PÚBLICO, DE 31 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN  
GENERAL EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA**

**SECTOR RVIII DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PILAR DE LA  
HORADADA**

**PROMOTOR: RODENAS JARA, PROYECTOS Y OBRAS S.L.L.**

## 1.- Introducción

El objeto de las presentes bases, es el de regular los criterios, requisitos y procedimiento para adquirir el derecho a la compra de viviendas de protección pública de nueva construcción en el municipio de Pilar de la Horadada en los terrenos enajenados por el Ayuntamiento para tal finalidad. A tal efecto Ayuntamiento adjudicó, en fecha 6 de noviembre de 2006, el contrato de enajenación de bienes inmuebles patrimoniales con destino a la construcción y venta de 31 viviendas de protección pública en régimen de compraventa de régimen general (Parcela 25 R-13ª y Parcela 27 R-14, del Sector RVIII, Expte. 27/2006-C) a la mercantil Rodenas Jara, Proyectos y Obras S.L.L.

Todo ello en el marco y con observancia de los requisitos y condiciones establecidas en la legislación sectorial en la materia y **sin que el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada**, que posibilita el proceso edificativo, **adquiera en ningún caso la condición de promotor o vendedor**.

Las 31 viviendas destinadas a la venta se pueden clasificar, en términos amplios, en una sola categoría genérica:

- Vivienda de 3 dormitorios (31 viviendas), una de ellas adaptada para discapacitados.

Todas las viviendas incorporan garaje y trasteros

## 2.- Convocatoria

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se aprueban las bases que regulan el procedimiento de adjudicación de las viviendas. Una vez autorizado por la Dirección General competente en materia de vivienda, conforme a lo previsto en el art. 95 del *DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda*, modificado por el *DECRETO 82/2008, de 6 de junio, del Consell*, se establecerá el plazo de presentación de solicitudes. **Este plazo estará abierto durante un mes desde el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la convocatoria.**

A estos efectos la información referida a la convocatoria se publicará previamente en dos diarios de amplia difusión local y en la página web del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, especificando con claridad los siguientes aspectos:

- Características básicas de la promoción, en base al Proyecto Básico:
  - 31 viviendas de protección pública en régimen de compraventa de régimen general.

- Las viviendas están distribuidas en dos parcelas del Sector RVIII del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada: Parcelas R-13A y R-14.
  - La parcela R-13A linda Norte con C/Gandía, Sur con C/Teulada, Este con C/de la Segregación y Oeste con C/Párroco Don Arsenio.
  - La parcela R-14 linda Norte con C/El Campello, Sur con C/Gandía, Este con C/de la Segregación y Oeste con C/Párroco Don Arsenio.
  - Tipología edificatoria: viviendas adosadas en planta baja.
  - Las viviendas tipo constan de salón comedor, 2 baños (uno integrado en el dormitorio principal), cocina, galería y 3 dormitorios. A excepción del baño general todas las dependencias se ventilan e iluminan de forma natural.
  - La vivienda adaptada consta de un dormitorio menos. Esta vivienda se ha diseñado para que pueda ser usada de forma independiente por personas con minusvalías físicas.
  - 32 aparcamientos y 31 trasteros en planta sótano a excepción de los correspondientes a la vivienda adaptada que son en planta baja.
- Puntos y horarios de información.
    - OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA. C/Escultor Rivera Girona, 45. Tlfono. 966766828.
    - Horario de 9 a 13 h.
  - Plazo y lugar de presentación de solicitudes.
    - El plazo de presentación de las solicitudes será de un mes desde el día siguiente de la publicación de las presentes bases.
    - Las solicitudes podrán presentarse en la OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA. C/Escultor Rivera Girona, 45. Tlfono. 966766828.

Además, esta información se encontrará disponible en la página web de la Generalitat.

### **3- Requisitos que deben reunir los futuros compradores.**

**3.1-** Ser mayor de edad o menor emancipado.

**3.2-** Debe coincidir la identidad del solicitante con la del adjudicatario, de modo que el solicitante no podrá transmitir su condición de adjudicatario a un tercero, ni siquiera parcialmente.

**3.3-** Estar empadronado en el municipio de Pilar de la Horadada con al menos **2 años** de antigüedad ininterrumpida desde el día en que se abra el plazo de presentación de las solicitudes. Si fuesen varias personas las que suscriben la solicitud, este requisito solo será exigible a una de ellas.

**3.4-** Los establecidos por la **normativa reguladora del Plan de Vivienda** a que se acoja la promoción, que actualmente son los previstos en el art 30 DECRETO 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat modificado por el DECRETO 82/2008, DE 6 DE JUNIO, DEL CONSELL:

- a) Ingresos familiares que no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- b) 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 esta por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos, a que se refiere el artículo 15.1.
- c) No ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por ciento en los siguientes supuestos:
  - 1. Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.
  - 2. En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
- d) Los extranjeros no comunitarios deberán disponer de tarjeta de residencia permanente en vigor para acceder a la propiedad de la vivienda en cualquiera de sus modalidades.

A los efectos de la presente adjudicación, la **suma de los ingresos netos no debe ser inferior a una catorceava parte de la cuantía a que ascienda el préstamo convenido.**

En los casos en que el solicitante fuese **minusválido** no se requiere acreditar ingresos mínimos siempre que los ingresos provengan de una pensión de invalidez.

El **cálculo de los ingresos familiares** se realizará de acuerdo con el procedimiento previsto en la normativa reguladora del Plan de Vivienda vigente en el momento de suscripción y visado de los contratos de compraventa.

En los casos de **solicitudes suscritas por varias** personas, la adjudicación se efectuará en proindiviso 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.

#### **4.- Sorteo.**

Tras el cierre del plazo de presentación de las solicitudes, actuando como fedatario público el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, se llevará a cabo el sorteo por el Excmo. Ayuntamiento de Pilar de la Horadada y una vez efectuada la baremación se establecerá el orden definitivo de los solicitantes.

El anuncio del sorteo se publicará en dos diarios de amplia difusión local y en la página web del Ayuntamiento, determinándose en el mismo la fecha, hora y lugar de su celebración. A tal fin, se introducirán en un bombo tantas bolas ordenadas y grafiadas numéricamente como número de solicitudes hubiesen.

A continuación se irán extrayendo un total de bolas igual al triple del número de viviendas (**31** viviendas, **93** bolas extraídas); de forma que, con el orden aleatorio que resulte desde la primera hasta la última extracción, se conforme el listado ordenado que servirá para ir citando a dichos demandantes y comprobar el cumplimiento de los requisitos explicitados en el apartado tres.

Conforme a las recomendaciones legales, se ha considerado que un listado ordenado del triple de personas para cada cupo de viviendas es suficiente para cubrir la oferta de las mismas.

Posteriormente, se procederá a sacar una bola que sirva de corte para que, en el caso de que no fuese suficiente un listado ordenado del triple de personas para cada cupo de viviendas, poder cubrir la total oferta de las mismas. El número de orden a partir de dicha bola servirá para ir citando a los solicitantes en orden ascendente, es decir, desde el mismo y los siguientes hasta cubrir la totalidad de viviendas restantes.

Los resultados de los sorteos se expondrán en la página Web del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada y se pondrá a disposición del público en las dependencias de la OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA, C/ Escultor Ribera Girona, nº45.

Tanto la participación en el sorteo como el puesto obtenido en el mismo, no genera derecho alguno en la adjudicación de vivienda en otras promociones en las que se figure como solicitante.

Sólo en caso de agotarse las listas totales de demandantes de cada cupo de viviendas y en caso de que quedaran viviendas sin adjudicar, se aceptarán nuevas solicitudes que serán tramitadas directamente por el orden de entrada, siempre que los solicitantes cumplan los requisitos exigidos en la normativa vigente en materia de Vivienda de Protección Pública.

En el supuesto de que el número de solicitudes sea igual o inferior al número de viviendas de la promoción, se autoriza la no realización del sorteo público, estableciéndose el orden final mediante la aplicación del baremo establecido en el ANEXO II.

## **5. Vivienda adaptada.**

Podrán optar a estas viviendas aquellas solicitudes que, cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa vigente para acceder a una vivienda de

protección pública, presente, bien el solicitante, bien cualquier miembro de su unidad familiar solicitante, una disminución grave de la movilidad y esta circunstancia quede acreditada, con el correspondiente certificado acreditativo del grado de minusvalía (igual o superior al 33%) y certificado acreditativo de movilidad reducida.

Se tendrán en cuenta en el procedimiento de adjudicación de viviendas adaptadas, aquellas solicitudes que así lo indicaron y que aporten la documentación requerida para este tipo de viviendas. Estas solicitudes no entrarán en sorteo. La adjudicación de las viviendas adaptadas se realizará por baremación.

Aquel/aquellos que acrediten el mayor grado de discapacidad reconocida, tendrá un derecho preferente para la adjudicación. En caso de concurrir varios solicitantes con el mismo grado, se realizaría un sorteo entre ellos.

## **6.- Solicitudes**

El modelo de solicitud podrá retirarse en la OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA o descargarse directamente de la página web del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, y presentarse igualmente en los **plazos y lugares indicados en el apartado 2.**

**En el supuesto de que una misma persona o unidad familiar presentara varias solicitudes, como único o con otros solicitantes, todas ellas serían rechazadas y excluidas.** En este sentido, si al comprobar la documentación aportada, resultara que el beneficiario del sorteo, esta casado/a o es pareja de hecho y en la base de datos de esta promoción constara otra solicitud del cónyuge/pareja, perderían ambos el derecho de compra de la vivienda. Si se presentara una solicitud conjuntamente por varias personas, no se admitirán solicitudes presentadas de forma individual.

Para poder solicitar viviendas adaptadas para personas con discapacidad, el/los solicitantes o algún miembro de la unidad familiar, conforme se establece en el Art. 84 del RDL 3/2004 regulador del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá tener la condición de personas con discapacidad y estar en posesión del certificado actualizado acreditativo de la misma, debiendo ser igual o superior al 33%.

La elección del cupo de vivienda adaptada para personas con discapacidad, supone la participación exclusiva en el procedimiento de selección mediante baremación. La elección de esta opción de vivienda, no excluye al solicitante de la posibilidad de optar a otro cupo distinto de vivienda.

## **7.- Documentación**

Los solicitantes deberán presentar la documentación relacionada en el ANEXO I (modelo de solicitud) dentro de plazo. Las solicitudes que no aporten la documentación requerida dentro de plazo serán rechazadas.

## **8- Causas de exclusión.**

Quedarán excluidas aquellas solicitudes que no reúna toda la documentación especificada en el ANEXO I. Igualmente, se excluirán automáticamente de la convocatoria pública todas aquellas solicitudes en las que el/los solicitantes figuren como tales en dos o más solicitudes, así como aquellas que hayan incurrido en falsedad de los datos aportados.

## **9.- Listas Provisionales y Definitivas**

Una vez realizado el sorteo y la baremación el resultado se publicará en la página web del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada y se pondrá a disposición del público en la OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA. (Listado **Provisional de Solicitantes Baremados**).

Los interesados que lo consideren oportuno dispondrán de un plazo de 15 días hábiles para presentar alegaciones a los precitados listados.

Cualquier reclamación presentada fuera de este plazo no será tenida en consideración.

Una vez resueltas las posibles alegaciones se publicará el **Listado Definitivo de Solicitantes Baremados**.

## **10- Adjudicación.**

El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada remitirá a la mercantil Rodenas Jara Proyectos y Obras S.L.L el listado definitivo de solicitantes baremados así como las solicitudes con la documentación aportada por los interesados con el fin de que se lleve a cabo el visado de los contratos de compraventa por parte de los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda.

La mercantil remitirá los contratos para su visado según el orden de prelación establecido en el **Listado Definitivo de Solicitantes Baremados**.

La denegación del visado del contrato supondrá la exclusión del solicitante de la lista de selección final, y correrá el turno al siguiente en dicha lista para la comprobación de los requisitos exigidos legalmente.

Una vez visados un número igual de contratos que de viviendas existentes en la promoción objeto del sorteo, se hará pública la lista definitiva.

En cualquier caso, la adjudicación de la vivienda y firma del contrato entre las partes esta condicionada a que el Servicio Territorial de Vivienda, mediante el correspondiente visado del contrato, reconozca el cumplimiento de los requisitos.

El régimen de adjudicación de las viviendas, garajes y trasteros vinculados lo será en propiedad, por título de venta que otorgará la empresa promotora a quienes, reuniendo los requisitos exigidos en la legislación reguladora, resulten seleccionados mediante el procedimiento previsto en las presentes Bases.

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 Administración Pública competente para viviendas protegidas así como para garajes y trasteros, debiendo ser satisfecho por los adquirentes en la forma y plazos que se determinen en el contrato de compraventa suscrito por cada una de las personas adjudicatarias.

Las viviendas no podrán tener otro destino que el de domicilio habitual y permanente de las personas adjudicatarias.

## **11.- Limitaciones**

De conformidad con lo dispuesto en art. 15 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, el adjudicatario se compromete a no transmitir intervivos por ningún título la vivienda, durante el plazo de 10 años desde la formalización del préstamo, salvo las circunstancias excepcionales indicadas en el citado artículo, sin previa autorización de los Servicios Territoriales, previa cancelación del préstamo y previo reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementados con los intereses legales producidos desde el momento de su percepción.

En todo caso, el precio total de venta en caso de segundas o posteriores transmisiones cumplirá los precios máximos, establecidos en el art. 14 del citado Decreto o lo dispuesto en la normativa vigente en el momento de la transmisión.

A tenor de los Art. 50 a 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre de la Generalitat de la Comunidad Valenciana, se establece a favor de la Generalitat los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

La vivienda no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos 30 años contados desde su calificación definitiva, salvo que por causas suficientemente justificadas, se obtenga autorización administrativa del órgano competente.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, la vivienda tendrá que destinarla a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega, lo que acreditará con el correspondiente certificado municipal de empadronamiento.

## **12.- Normativa aplicable**

Será de aplicación preferente el contenido de la ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, el Decreto 41/2006, de 24 de marzo del Consell de la Generalitat y el *DECRETO 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del*



*Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.*

La legislación estatal de viviendas de protección oficial, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda citada, tendrá carácter supletorio en los términos previstos en la misma.

De igual modo, en todo lo referido a las limitaciones al uso y cesión, precios máximos, ingresos familiares, requisitos de los beneficiarios y cualquier otro aspecto en materia de vivienda, se estará a lo contemplado en las normas reguladoras del Plan de Vivienda a que se acoja la promoción y las actuaciones protegidas y ayudas que puedan solicitarse al amparo de éste.