

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1623/18

AYUNTAMIENTO DE LANZAHITA

E D I C T O

Declaradas desiertas CINCO VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL de las veinte viviendas de protección pública de promoción municipal en el Cerro de la Cueva de esta localidad de Lanzahita, y aprobadas por este Ayuntamiento, con fecha 22 de octubre de 2010, las BASES REGULADORAS DE LA SELECCIÓN mediante sorteo público de los adquirentes de dichas viviendas en régimen de compra-venta, se procede a la publicación íntegra de dichas Bases y se efectúa CONVOCATORIA PÚBLICA para la selección de los adquirentes mediante sorteo público, al amparo de lo dispuesto en las Bases que se transcriben, en la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, y en la legislación reguladora del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. Los interesados que reúnan las condiciones exigidas en las Bases adjuntas deberán presentar sus SOLICITUDES, en el plazo de DIEZ DÍAS contados desde el día posterior al de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lanzahita, 25 de junio de 2018.

El Alcalde, *Pedro Sierra Gil*.

BASES QUE HAN DE REGIR LA SELECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES DE CINCO VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL SITUADAS EN EL CERRO DE LA CUEVA (UE-10 DE LAS NNSS) DE LANZAHITA, POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE LANZAHITA (ÁVILA)

BASE 1.ª Objeto.

El objeto de las presentes Bases es regular el sistema de selección de los adquirentes y adjudicatarios de 5 Viviendas de Protección Pública de promoción municipal, en régimen de compraventa, situadas en el Cerro de la Cueva de Lanzahita, Unidad de Ejecución UE-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Municipio, hoy Calle Soria, por parte del Ayuntamiento de Lanzahita, dentro del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 y al amparo del Convenio firmado entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Lanzahita el 11 de abril de 2003, modificado con fechas 24 de septiembre de 2004, 3 de abril de 2007, y 17 de marzo de 2008.

Estas cinco viviendas, de un total de 20 construidas, han sido declaradas desiertas en los tres procesos de selección anteriormente efectuados.

BASE 2.ª Régimen de acceso.

El régimen de acceso a las mencionadas viviendas, con arreglo y sujeción al procedimiento que luego se establece, será exclusivamente en propiedad.

BASE 3.ª Procedimiento de selección de los adquirentes.

1. De conformidad con lo dispuesto en la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas de Castilla y León, y de conformidad con los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 27 de noviembre de 2008, y la Junta de Gobierno Local en su sesión de 10 de junio de 2010, el procedimiento de selección de los adquirentes de las veinte viviendas de protección pública de promoción municipal será por sorteo público entre las personas que cumplan los requisitos generales exigidos para acceder a una vivienda protegida y no se encuentren en ninguno de los supuestos de exclusión, conforme a lo previsto en las presentes Bases y en los artículos 5 y 6 de la mencionad Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre.

2. El procedimiento de selección se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases y en la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre.

BASE 4.ª Requisitos generales.

1. Para poder acceder a una vivienda protegida a las que se refiere la presente Orden es necesario cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a. Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.
- b. Cumplir los límites de ingresos mínimos sin corregir y máximos corregidos siguientes: ingresos familiares comprendidos entre 1 y 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente en el momento de la convocatoria.

A los ingresos máximos se les aplicarán los coeficientes siguientes:

- Familias de 1 o 2 miembros: 0,98 %.
- Familias de 3 miembros: 0,94 %.
- Familias de 4 miembros: 0,88 %.
- Familias de 5 o más miembros: 0,82 %.

En todo caso, el cómputo de los ingresos familiares se realizará conforme a lo dispuesto en los correspondientes planes de vivienda.

- c. No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en todo el territorio nacional. Podrán no obstante participar aquellos que supongan de una vivienda en propiedad cuyo valor no exceda del 40 por 100 del precio de venta de las viviendas de protección pública cuya adjudicación estas Bases regulan.

No obstante no será necesario cumplir este requisito en los casos de ocupación temporal de una vivienda por motivos de realojamientos bajo el control de organismos públicos por víctimas de violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social así como los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por organismos públicos en barrios o zonas siempre que se derive la necesidad del realojamiento.

Asimismo, quienes sean o hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.

Igualmente, quienes deseen acceder a las viviendas protegidas tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 % del precio máximo total de venta de la vivienda a adjudicar. Este valor se elevará al 60 % en los siguientes supuestos:

- 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.
- En el caso de personas mayores de 65 años, personas con discapacidad o víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

2. Será igualmente requisito necesario para participar en el procedimiento de selección acreditar el empadronamiento en este Municipio de Lanzahita a la fecha de finalización del plazo de solicitudes establecido en la convocatoria.

3. En todo caso, los requisitos exigibles para acceder a una vivienda protegida serán los previstos en los correspondientes planes de vivienda al amparo de los cuales se declare o califique como actuación protegida la promoción de viviendas objeto del sorteo en el momento de la solicitud del visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento.

BASE 5.ª Acreditación de ingresos.

1. Los ingresos computables se corresponden con la cuantía de la base imponible general y del ahorro reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, correspondientes a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar, o de las personas integradas en los restantes supuestos del artículo 3.º 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 definidos en el apartado 1 de la presente Base, junto con una certificación de la Delegación Provincial de Hacienda 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 del rendimiento neto 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 por desempleo, en el primer caso, o sobre las correspondientes prestaciones en los demás casos.
- d. En caso de separación o divorcio, sentencia judicial o acuerdo sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.

3. Si se hubiera producido una interrupción o modificación sustancial de los ingresos desde el 1 de enero del año natural anterior al de la convocatoria y la fecha límite de presentación de solicitudes, por viudedad, separación o divorcio, se aplicarán las siguientes reglas para calcular los ingresos:

Los ingresos se obtendrán dividiendo los ingresos reales percibidos en la nueva situación, desde que ésta se inició hasta la fecha de presentación de la solicitud, entre el número de días transcurridos en dicho período y multiplicando este cociente por 365.

BASE 6.ª Supuestos de exclusión.

1. No podrán acceder a una vivienda protegida a las que se refieren las presentes Bases las unidades familiares y personas que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Haber renunciado a una vivienda protegida adjudicada en un sorteo en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la convocatoria pública del procedimiento de selección, salvo que la renuncia se debiese a cambio de residencia por motivos laborales, económicos, falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o a las necesidades sobrevenidas por movilidad reducida permanente, víctimas de violencia de género y terrorismo así como quienes por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio a otra vivienda de menores dimensiones.
- b. Haber enajenado una vivienda protegida en los 10 años anteriores a la fecha de la convocatoria pública del procedimiento de selección, salvo que la enajenación se debiese a iguales motivos a los señalados en la letra anterior para la renuncia.
- c. Haber sido desahuciados de una vivienda protegida por causa imputable al interesado.
- d. Ocupar una vivienda protegida sin título suficiente para ello.
- e. Falta de firma del contrato de compraventa o arrendamiento en el plazo establecido y por causa imputable al seleccionado en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la convocatoria del procedimiento de selección.

2. Las circunstancias expresadas anteriormente no podrán concurrir ni en el posible adquirente o arrendatario ni en ninguno de los miembros de la unidad familiar.

BASE 7.ª Iniciación del procedimiento de selección.

1. El procedimiento de selección se llevará a cabo a través de sorteo entre quienes además de estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, cumplan los requisitos exigidos para acceder a una vivienda protegida y no se encuentren comprendidos en ninguno de los supuestos de exclusión, conforme a lo dispuesto en la Base 5.ª de las presentes y en los artículos 5 y 6 de la citada Orden FOM/1982/2008, respectivamente.

2. El inicio del procedimiento se realizará mediante convocatoria pública por el Pleno del Ayuntamiento de Lanzahita.

3. La convocatoria contendrá al menos los siguientes extremos:

- a. Municipio y localización en el que se ubica la promoción.
- b. Número de viviendas y superficie útil aproximada de las viviendas.
- c. Existencia o no de anejos vinculados a la vivienda, con indicación de su superficie útil aproximada.
- d. Régimen de protección de las viviendas y destino, ya sea adquisición o arrendamiento, con o sin opción de compra.
- e. Ámbito geográfico de la demanda a la que se extiende cada promoción a fin de establecer el/los municipio/s en los que los posibles participantes en el sorteo han solicitado vivienda, conforme a las preferencias manifestadas en la solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León.
- f. Fecha límite de inscripción en el citado Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, a los efectos de participación en el procedimiento de selección.
- g. Cupos de reserva, en su caso, de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente, orden de prelación y número de viviendas correspondiente a cada cupo.
- h. Límites de ingresos que deben cumplir los participantes en el sorteo, según clase o tipo de vivienda protegida.
- i. Mención expresa de que la lista provisional será la obtenida del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León y estará formada por aquellos solicitantes inscritos en el mismo en los que concurran los requisitos establecidos en la convocatoria.
- j. En su caso, el número de viviendas y sus anejos vinculados cuyos posibles adquirentes o arrendatarios serán seleccionados a través de los procedimientos previstos en los artículos 15 y 17 de esta Orden.

- k. Expresión de si el resultado del sorteo significará el establecimiento de un orden de prelación para elección de una de las viviendas sorteadas o seleccionará directamente una vivienda al participante elegido.
 - l. Cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios.
4. La convocatoria será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Lanzahita.

Base 8.ª Cupos de reserva de viviendas.

1. La convocatoria establecerá un único cupo de cinco viviendas para familias que acrediten su empadronamiento en este Municipio de Lanzahita y cumplan el resto de los requisitos establecidos en las presentes Bases.

BASE 9.ª Lista provisional.

1. En el plazo de 10 días hábiles desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia” de la convocatoria del sorteo, el Ayuntamiento de Lanzahita solicitará del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León la lista provisional en la que se incluirán todos los demandantes de vivienda protegida inscritos que cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria.

2. La lista provisional se verificará por el Ayuntamiento de Lanzahita, al efecto de comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la convocatoria.

3. El Ayuntamiento procederá seguidamente a la publicación de las mismas, durante un plazo de diez días hábiles en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

4. Dentro del citado plazo de diez días, los demandantes de vivienda protegida inscritos en el Registro que no figuren en la lista, o deseen renunciar a su inclusión en la lista, podrán presentar las alegaciones y documentos que estimen convenientes en defensa de sus intereses.

Dichas alegaciones y documentos se podrán presentar en los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquiera de las unidades que integran los servicios de información y atención al ciudadano de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, así como en cualquier otro centro de los señalados en el artículo 15 del Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, debiendo ser remitidas al Ayuntamiento de Lanzahita.

Igualmente, se podrán presentar por telefax, en las condiciones previstas en el Decreto 118/2002, de 31 de octubre, por el que se regulan las transmisiones por telefax para la presentación de documentos en los registros administrativos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se declaran los números telefónicos oficiales.

6. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lanzahita examinará e informará las alegaciones a las que se refiere el apartado anterior, resolviéndolas en la forma que resulte adecuada a derecho.

BASE 10.ª Lista definitiva.

1. La lista definitiva será aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lanzahita, y se procederá a su exposición en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento de Lanzahita.

2. La lista definitiva de demandantes inscritos contendrá los siguientes extremos:

- a. Nombre y apellidos y número del NIF/NIE de los solicitantes.
- b. Especificación del cupo o cupos en los que se ha incluido a cada uno de los componentes de la lista definitiva.
- c. Número específicamente asignado a cada componente de la lista definitiva en el cupo o cupos en los que está incluido para el correspondiente sorteo.

3. Asimismo indicará el lugar, fecha y hora para la celebración del sorteo.

4. El acuerdo a que se refiere el presente artículo pondrá fin a la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes, conforme a lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala del mismo nombre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Valladolid, en el plazo de dos meses, tal y como establecen los artículos 1, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ambos plazos a contar desde el día siguiente al de su publicación.

BASE 11.ª Desarrollo del sorteo.

1. El sorteo, que será público, se llevará a cabo por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lanzahita entre quienes se encuentren en la lista definitiva.

2. El sorteo se realizará ante Notario, mediante procedimientos manuales o informáticos, que garanticen la imparcialidad y objetividad del mismo.

Para el desarrollo de los sorteos se seguirá, en su caso, el orden de prelación de cupos establecido en la convocatoria, el acto se atenderá a las Bases reguladoras del sorteo efectuado en el primer proceso de selección, sorteo efectuado en fecha 10 de mayo de 2010.

BASE 12.ª Resultado del sorteo, lista principal, lista de reserva y lista general.

1. El sorteo dará como resultado una lista principal en la que estarán integradas todas aquellas personas de la lista definitiva que hayan sido seleccionadas como posibles adquirentes o arrendatarios.

2. Igualmente, se establecerá una lista de reserva compuesta por un número de participantes en el sorteo igual al doble de las viviendas que se sortean en cada uno de los cupos.

3. Todos aquellos participantes en el sorteo que no formen parte ni de la lista principal ni de la lista de reserva, pasarán a formar parte de la lista general.

4. Si quedaran viviendas libres una vez agotadas para cada cupo su lista principal y su lista de reserva, se seleccionarán los posibles adquirentes o arrendatarios de la lista general, observándose en todo caso lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Orden FOM/1982/2008.

5. La lista de reserva tendrá un período de vigencia hasta el momento en que se vise por el Ayuntamiento de Lanzadita el último contrato de compraventa.

6. Los integrantes de las listas de reserva podrán seguir participando en los sorteos que se celebren en el citado período de vigencia.

7. El resultado del sorteo se publicará en los lugares señalados en el artículo 10.4 de la Orden FOM/1982/2008.

8. A los integrantes de la lista principal, el Ayuntamiento de Lanzahita les notificará personalmente el resultado del sorteo. Dicha notificación deberá contener al menos los siguientes extremos:

- a. Número de orden para la elección de vivienda o en su caso identificación de la vivienda que le ha correspondido; en este último supuesto, expresión de la superficie útil aproximada de la vivienda y número de dormitorios e identificación, en su caso, de los anejos vinculados.
- b. Régimen de acceso y uso.
- c. Precio máximo de venta o precio máximo legal de referencia en el caso de arrendamiento.

9. En el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación a la que se refiere el apartado anterior, el interesado deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento de Lanzadita su aceptación o renuncia, perdiendo, caso de no hacerlo, la condición de posible adquirente o arrendatario.

Dicha aceptación o renuncia podrá presentarse en los lugares señalados en el artículo 10.5 de la Orden FOM/1982/2008.

10. Una vez aceptada la vivienda, el Ayuntamiento de Lanzahita adoptará acuerdo de adjudicación y notificará al promotor de la vivienda tal extremo, en su caso.

BASE 13.ª Firma del contrato de compraventa.

1. El contrato de compraventa deberá firmarse en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha en que se adoptó el acuerdo de adjudicación y, si ya se hubiera notificado ésta, desde la notificación a la que se refiere el apartado décimo del artículo anterior.

2. El Ayuntamiento de Lanzahita deberá requerir al seleccionado, mediante notificación fehaciente, la firma del contrato de compraventa. Dicha firma deberá realizarse dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente al de la referida notificación.

3. No obstante, si la firma del contrato de compraventa no se produjera por causas imputables al seleccionado en los plazos señalados en este artículo, perderá su condición.

BASE 14.ª Comunidad de vecinos.

Formalizados los contratos, el Ayuntamiento de Lanzahita 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.

BASE 15.ª Transmisiones posteriores.

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

2. 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.

3. Los Entes Públicos promotores, tal y como dispone el artículo 54 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, podrán ejercitar en el caso previsto en el apartado anterior, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y suelo de Castilla y León 2002-2009, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que se suscriban con los adjudicatarios.

4. El adquirente en segunda o posterior transmisión de las viviendas de Promoción Pública 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 este tipo de viviendas. A tales efectos, se requerirá la autorización del servicio Territorial de Fomento una vez comprobados dichos extremos.

BASE 16.ª Legislación aplicable.

En lo no dispuesto específicamente en las presentes Bases, se estará a lo dispuesto en la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas de Castilla y León, en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, en la redacción aprobada por Decreto 52/2002, de 27 de marzo, en la Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, en la normativa estatal reguladora de las viviendas de Protección Pública y demás normativa de carácter sectorial y administrativo aplicable.

El Alcalde, *Pedro Sierra Gil*.