

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COMPRA VENTA.

ÍNDICE.

- 1. OBJETO.**
- 2. DEFINICIONES.**
- 3. REQUISITOS.**
- 4. ADJUDICACIONES SIMULTÁNEAS.**
- 5. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES.**
- 6. PUBLICIDAD.**
- 7. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.**
- 8. CUPOS Y RESERVAS DE VIVIENDAS.**
- 9. CELEBRACIÓN DEL SORTEO.**
- 10. DOCUMENTACIÓN.**
- 11. COMPROBACIÓN DE LOS REQUISITOS.**
- 12. SOLVENCIA ECONÓMICA.**
- 13. NORMATIVA DE REFERENCIA.**
- 14. TRATAMIENTO INFORMATIZADO DE DATOS.**
- 15. ENTRADA EN VIGOR.**

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COMPRA VENTA.

1.- OBJETO. El objeto del presente Pliego es regular el procedimiento general de adjudicación mediante sorteo de las viviendas en régimen de compra venta que VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A. (VIMCORSA) promueva.

Las viviendas adjudicadas se ajustarán a las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cada momento para el Régimen de Viviendas de Protección Oficial del Real Decreto 31/1978, Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y demás disposiciones que la desarrollan y complementan, así como las que puedan dictarse en el futuro, y que serán señaladas en la calificación definitiva de la vivienda.

2.- DEFINICIONES:

A) Familia: Se considera familia a los efectos del presente Pliego la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de hecho, sin perjuicio de las limitaciones que respecto a las mismas se deriven como consecuencias de la normativa estatal en la materia.

Las referencias a las unidades familiares se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir.

B) Familia numerosa: A los efectos del presente Pliego se considera familia numerosa aquella definida en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y Real Decreto 1621/2005, de 30 de noviembre, por que se aprueba su Reglamento, debiéndose acreditar mediante la aportación del título oficial establecido para ello.

C) Jóvenes: A los efectos del presente Pliego se considerarán jóvenes aquellas personas que a la fecha de la solicitud de inclusión en algunos de los Programas, no haya cumplido los 35 años. El requisito de edad del joven, a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad de los ingresos o la mayor parte de los ingresos familiares.

D) Ingresos familiares: La determinación de los ingresos de la unidad familiar a los efectos del presente Pliego, se realizará en la forma establecida en el artículo 11 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2008-2012, teniendo en cuenta los coeficientes multiplicativos correctores establecidos en su apartado 3.

- E) Personas con dificultades de movilidad: A efectos de este Pliego, se entiende como personas con dificultades de movilidad, aquellas que tengan una discapacidad reconocida oficialmente al menos de un 40 por ciento de grado de minusvalía y movilidad reducida. A estos efectos se deberá aportar el certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido, así como la existencia de dificultades de movilidad conforme al anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

3.- REQUISITOS:

Para ser adjudicatario de una vivienda protegida deberán cumplirse y acreditarse los requisitos y condiciones exigidos por la normativa estatal y autonómica aplicable a la promoción correspondiente y en todo caso los siguientes:

- A) Ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello según la legislación civil común.
- B) Se establece en el artículo 3 del Decreto 395/2008, que para acceder a la propiedad, la unidad familiar deberá acreditar unos ingresos superiores a una vez el IPREM y no ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio. Ni sean titulares de un derecho de uso sobre una vivienda pública, salvo que se acredite la previa devolución al ente público propietario.
- C) La vivienda que se adquiera tiene que constituir residencia habitual y permanente, y ser ocupada dentro de los tres meses contados desde la entrega de las llaves de la vivienda o de la firma de escrituras.
- D) No superar los ingresos máximos y alcanzar los mínimos que establezca cada programa para cada tipología de vivienda.

A estos efectos se tendrán en cuenta los percibidos en el último ejercicio declarado.

En los programas en los que se establezca límite inferior de ingresos, y éstos no puedan justificarse en el correspondiente período impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del período posterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el derecho a la adquisición y a las ayudas.

4. ADJUDICACIONES SIMULTÁNEAS:

Cuando el plazo de obtención de Calificación Provisional de dos o más promociones sea inferior a seis meses VIMCORSA, podrá celebrar el proceso de

selección de adquirentes como si de una sola promoción se tratara. En este caso el solicitante deberá señalar en cual de dichas promociones está interesado.

5.- TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES:

Bajo la tutela de la Administración y una vez obtenida la Calificación Provisional, VIMCORSA realizará la selección mediante sorteo de los adjudicatarios/as de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y Suelo.

VIMCORSA comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el plazo previsto para la presentación de solicitudes y la fecha prevista para la realización del sorteo, acompañando la documentación acreditativa del requisito de publicidad. Esta comunicación se mandará, al menos, diez días antes de que se inicie el plazo de presentación de solicitudes, para que la correspondiente Delegación Provincial, a la vista de la documentación presentada, autorice la celebración del sorteo o indique los aspectos que se deben subsanar.

VIMCORSA señalará en la oferta un plazo para que todos aquellos interesados que reúnan los requisitos exigidos puedan presentar solicitudes, que se deberán formular en el modelo que se facilite al efecto. En cumplimiento de la normativa aplicable, dicho plazo para la presentación de solicitudes deberá estar abierto como mínimo durante un mes. Las solicitudes presentadas se numerarán de forma correlativa por orden de entrada, devolviendo copia al solicitante una vez registrada.

Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades familiares al mismo tiempo.

En el caso de que una persona conste como solicitante de vivienda en dos o más solicitudes sólo se tendrá en cuenta la última presentada.

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes se elaborará un listado en el que aparecerán los solicitantes que la hayan presentado.

Dicho listado será expuesto en el tablón de anuncios de VIMCORSA, durante un periodo de diez días, en el que se podrán presentar alegaciones.

La relación de solicitudes presentadas que tomarán parte en el sorteo, se remitirá igualmente a la correspondiente Delegación Provincial y será expuesta en el tablón de anuncios de la misma, previo a la celebración del sorteo, y durante un plazo, como mínimo, de diez días.

Transcurrido el periodo de alegaciones se resolverán las mismas, si las hubiere, y se aprobará el listado de solicitantes por la Presidenta del Consejo de Administración de VIMCORSA.

6.- PUBLICIDAD:

La convocatoria se efectuará en los medios de difusión que garanticen los principios de publicidad, igualdad y concurrencia y, al menos, a través de anuncios en el periódico de mayor difusión en la localidad, conteniendo la información que especifica el artículo 27 de la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Para la obtención de documentación e información se deberán dirigir al departamento de Información de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A. (VIMCORSA), sita en la calle Ángel de Saavedra, número 9 de Córdoba en horario de 9,30 a 14,00 de lunes a viernes, y en el teléfono 957477711.

Toda la información y la documentación de la convocatoria será publicada en la página Web de VIMCORSA www.vimcorsa.com y en la de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía www.juntadeandalucia.es.

7.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN:

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas se realizará mediante sorteo público, que se celebrará ante un Notario de Córdoba, y se invitará a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para la asistencia de un funcionario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Orden de Desarrollo de 10 de marzo de 2006.

8.- CUPOS Y RESERVAS DE VIVIENDAS:

1. El número de viviendas a sortear se distribuirá por cupos, estableciéndose para cada promoción el número de viviendas asignado a cada uno de ellos. Se podrán establecer los siguientes cupos:
 - a) Cupo de personas con dificultades de movilidad usuarios de silla de ruedas.
Se destinarán a este cupo las viviendas adaptadas existentes en la promoción o promociones a adjudicar.
 - b) Cupo de familias numerosas o familias con algún miembro en situación de dependencia.
Se destinarán a este cupo las viviendas de 4 dormitorios existentes en la promoción o promociones a adjudicar.

En caso de que quedaran disponibles viviendas de 4 dormitorios por falta de solicitantes con familias numerosas o familias con algún miembro en situación de dependencia, éstas se ofrecerán a familias de 3 ó más personas.

- c) Cupo general, que estará formado por el resto de solicitantes no incluidos en los cupos anteriores.

A los únicos efectos del cómputo de miembros para la asignación del número de dormitorios se tendrán en cuenta los descendientes menores de 25 años e incapacitados. Incluyéndose todos los que no tengan dicha edad al 31 de diciembre del año de obtención de la calificación provisional.

2. La tipología de vivienda a la que se puede tener acceso, según lo establecido en el Plan concertado de Vivienda 2008-2012, vendrá determinada por los ingresos del adjudicatario, teniendo preferencia para adquirir las de menor precio aquellos adjudicatarios cuyos ingresos familiares sean inferiores. No obstante, puede darse el caso de que un adjudicatario pueda optar entre varias de las tipologías que se oferten. Ante esta circunstancia el adjudicatario podrá elegir aquella vivienda que más le interese de entre las ofertadas y si, de éstas, ya no quedaran disponibles y hubiera que ofertarle de otra tipología, el adjudicatario podrá optar por aceptar la vivienda que se le oferte o quedar en espera por si, como resultado de alguna renuncia, quedara disponible una de la tipología en la que está interesado.
3. VIMCORSA podrá establecer, cuando sea necesario, una reserva de viviendas para adjudicación directa basada en criterios de gestión urbanística, realojos o programas específicos para permutas con discapacitados, previa comunicación a la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo.
4. Cada solicitante deberá marcar en la solicitud, el cupo al que pertenece, debiendo acreditarlo en la fase de comprobación de requisitos. Si las viviendas asignadas a cada cupo no fuesen cubiertas con las solicitudes presentadas el resto pasarán a formar parte del cupo general, a excepción de las adaptadas que en todo caso están destinadas a personas con dificultades de movilidad usuarios de silla de ruedas.

9.- CELEBRACIÓN DEL SORTEO.

Cerrado el plazo de presentación de solicitudes VIMCORSA comunicará a la Delegación Provincial la fecha y el lugar de celebración del sorteo aportando la relación de solicitudes presentadas. Así mismo se comunicará en los medios de difusión para el conocimiento de los interesados.

Para cada uno de los cupos establecidos, se dispondrá de un bombo o urna en la que se introducirán tantas bolas con números como solicitantes haya. A continuación se extraerán del mismo tantas bolas o números como viviendas se oferten para cada uno de dichos cupos.

Una vez obtenidos los adjudicatarios se asignarán, con criterios objetivos, las viviendas concretas teniendo en cuenta el número de miembros de la composición familiar, quedando las de mayor superficie para las composiciones con mayor número de miembros, respetando el orden de aparición en el sorteo.

También se extraerán por cada uno de los cupos un número a partir del cual se establecerá un orden de reserva para posibles renunciaciones o exclusiones.

Celebrado el sorteo se elaborará la relación de personas adjudicatarias provisionales, así como los suplentes. Los adjudicatarios se entienden como provisionales hasta que, con la correspondiente documentación, se compruebe que cumplen con los requisitos establecidos por la normativa de aplicación. Una vez comprobado que el adjudicatario cumple dichos requisitos éste tendrá el derecho de adquirir la vivienda protegida, en los términos y condiciones señalados en el contrato correspondiente.

Por tanto la inclusión en la lista provisional de adjudicatarios no supone la adquisición de derecho alguno por parte del solicitante.

Esta relación se comunicará a quienes hayan sido seleccionados y se hará pública en el tablón de anuncios de la Delegación Provincial y en la de esta Empresa Municipal.

10.- DOCUMENTACIÓN.

Una vez seleccionados los adjudicatarios, para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en cada tipo de actuación, se exigirán con carácter general los siguientes documentos a fecha actualizada:

- Documento Nacional de Identidad de los solicitantes.
- Libro de familia, y en los casos que corresponda, título de familia numerosa o acreditación de la situación de dependencia de alguno de los miembros de la unidad familiar.
- Certificado de minusvalía, en su caso.
- Última declaración de la renta, si hubiesen estado obligados a presentarla. En caso de no haber tenido obligación de presentarla, se aportará vida laboral y contrato de trabajo, así como certificado de la empresa y declaración responsables de los ingresos obtenidos en el año por la unidad familiar.

- Cualquier otra documentación necesaria para la concreción de la situación familiar, social y económica del solicitante y su unidad familiar.

De la documentación solicitada deberá presentarse fotocopia y original a fin de realizar la comprobación pertinente, en un plazo de quince días a partir de la publicación en el tablón de anuncios la lista de seleccionados por el sorteo, o de diez días desde la recepción del requerimiento de VIMCORSА para la aportación de dicha documentación.

11.- COMPROBACIÓN DE LOS REQUISITOS.

Una vez recibida la documentación de los adjudicatarios incluidos en el acta del sorteo se procederá al estudio y comprobación de los mismos. Si de esta comprobación resultara que algún adjudicatario no cumple con los requisitos para comprar la vivienda protegida, quedará excluido del procedimiento de adjudicación de las mismas, mediante resolución del Presidente del Consejo de Administración o persona en quien delegue. Tal circunstancia será notificada personalmente al interesado, y a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

12.- SOLVENCIA ECONÓMICA.

Al objeto de garantizar el pago de la vivienda VIMCORSА o la Entidad Financiera podrá exigir aval o garantía suficiente que asegure el pago de las cantidades aplazadas.

Previamente a la firma del contrato de compra-venta el adjudicatario tendrá que presentar certificado de la entidad que financie la promoción concreta, en el que dicha entidad acepte las condiciones económicas de éste para la subrogación en el préstamo hipotecario.

13.- NORMATIVA DE REFERENCIA.

Este Pliego está sujeto a las modificaciones y correcciones que por parte del Estado o de la Comunidad Autónoma se planteen para el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento para la adjudicación de viviendas en régimen de venta que desarrollen los planes estatal y autonómico de vivienda y suelo.

Igualmente, este Pliego hace referencia a diferentes normativas de distintos ámbitos, así como a conceptos cuya definición está regulada por su legislación específica. En caso de modificación o derogación de las diferentes normativas empleadas se aplicarán en el sentido y a partir del momento que corresponda las que las sustituyan, procediendo si fuera el caso a la modificación puntual del Pliego de Condiciones.

14.- TRATAMIENTO INFORMATIZADO DE DATOS.

Los datos personales de los solicitantes facilitados por éstos a VIMCORSA, ahora y en el futuro e incluyendo también los resultantes de procesos informáticos derivados de los registrados, serán incluidos en sus ficheros automatizados con la finalidad de utilización por VIMCORSA para la gestión, tramitación, valoración de la solicitud de vivienda, así como para la obtención de datos genéricos para informes estadísticos. El responsable del tratamiento es VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A. con domicilio en Ángel de Saavedra, número 9 de Córdoba. Los solicitantes podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos previstos por la ley.

15.- FACULTADES.

Se faculta a la Presidencia y a la Gerencia de VIMCORSA para la venta de las viviendas, así como para la firma de los contratos de compra-venta y de las escrituras.

16.- ENTRADA EN VIGOR.

El presente Pliego entrará en vigor a partir de su aprobación por el Consejo de Administración de VIMCORSA, rigiendo en consecuencia para todas las promociones en régimen de compra-venta que se adjudiquen a partir de dicha aprobación.

Córdoba, 8 octubre de 2008