

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL DEL SECTOR ELS PINETONS FASE II AL MUNICIPI DE RIPOLLET

I- OBJECTE

Les presents bases regiran el procediment d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial que es promouran al Sector Els Pinetons fase II al terme municipal de Ripollet.

Com a marc general serà d'aplicació allò establert a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, al Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 o aquell Pla per a l'habitatge que el substitueixi, així com a la resta de normes que s'hagin dictat o es dictin per modificar o desenvolupar l'esmentat Pla, i de forma específica els requisits i condicions recollits en les presents bases.

Sobre aquests habitatges es constituirà un dret d'adquisició preferent, d'opció i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya mentre sigui vigent la qualificació d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb el que s'estableix a l'article 87 i següents de la Llei 18/2007.

Aquests habitatges tindran la qualificació d'habitatges amb protecció oficial de règim general en venda, i per tant subjectes a les limitacions i prohibicions de disposar que estableix la legislació per aquest tipus d'habitatges.

La promoció constarà de 172 habitatges, en tot cas aquest número podrà variar d'acord amb l'edificabilitat del sector i els projectes que als efectes es redactin.

En aplicació de l'article 99 de la Llei 18/2007 s'haurà de reservar un 10% dels habitatges a contingents especials, que es reserven a persones que tinguin disminuïda la seva mobilitat, la qual cosa acreditaran tal i com s'especifica en aquestes bases. L'ordre de tria vindrà donat pel sorteig, tenint preferència aquelles unitats de convivència amb major nombre de membres.

Pels sol·licitants de contingents especials, es seguiran els mateixos criteris que per la resta però formaran part de llistes i sortejos separats.

II.- REQUISITS D'ACCÉS I LLISTES.

A) REQUISITS D'ACCÉS.

Podran concórrer aquelles persones físiques majors d'edat i amb plena capacitat d'obrar i d'obligar-se que compleixin els següents requisits:

1. Tenir uns ingressos propis ponderats, en còmput anual de l'any 2008, que no superin en 5,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples (IPREM):

	2	3	4	5 o +	
	1 membre	membres	membres	membres	membres
Zona A	51.251,20	52.836,29	55.108,82	58.240,00	61.748,43

2. Acreditar uns ingressos bruts propis superiors a 18.000 € en còmput anual de l'any 2008.
3. Que les persones de la unitat de convivència del sol·licitant i les persones que consten a la sol·licitud no siguin titulars, a la data de publicació d'aquestes bases, del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, ni d'un solar edificable d'ús residencial en tot el territori nacional, ja sigui finca rústica o urbana, llevat que:
 - L'habitatge sigui d'una persona discapacitada física, i no reuneixi les condicions establertes per a persones que tinguin mobilitat reduïda; s'haurà d'acreditar que l'habitatge no pot ser adaptat a les condicions establertes per a persones que tinguin mobilitat reduïda mitjançant informe favorable pel Servei corresponent de l'Ajuntament de Ripollet i sempre que el valor de l'habitatge en propietat no superi el 25% del preu de venda màxim de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Aquells interessats que participin en el procés d'adjudicació i siguin afortunats amb l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial hauran d'acreditar la transmissió del seu actual habitatge, prèviament a l'atorgament de l'escriptura de compravenda de l'habitatge adjudicat.
 - El propietari o propietària no pugui disposar de l'habitatge en virtut de sentència ferma de separació o divorci i sempre que el valor de l'habitatge en propietat no superi el 25% del preu de venda màxim de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.
4. Residir i estar empadronat ininterrompudament al municipi de Ripollet amb un mínim de 3 anys de residència, computats dins dels últims cinc anys. O bé estar treballant en una empresa ubicada en el municipi durant els últims 3 anys.
5. Estar al corrent de pagament de tributs locals de Ripollet i no ser deutor de la hisenda de l'Ajuntament de Ripollet.
6. Fer una declaració de responsabilitat conforme, si es resulta adjudicatari, es destinarà l'habitatge adjudicat a domicili habitual i permanent.
7. Pels sol·licitants d'habitatges destinats a persones amb mobilitat reduïda: s'ha d'acreditar la necessitat d'un habitatge adaptat mitjançant el corresponent certificat del Centre d'Atenció a Persones Disminuïdes corresponent, en el que consti la necessitat de portes d'amplada superior als 80 cm.

B) LLISTES

Les sol·licituds que compleixin amb els anteriors requisits seran agrupades en les següents llistes:

LLISTA A) Sol·licitants de 18 a 35 anys, ambdós inclosos.

LLISTA B) Sol·licitants majors de 35 anys.

LLISTA C) Sol·licitants amb necessitat d'habitatge adaptat. (10% habitatges).

C) PORCENTATGE D'HABITATGES

Una vegada descomptat el nombre d'habitatges que es reserven per la quota de contingents especials (mobilitat reduïda) Llista C), es calcularà el percentatge de sol·licitants entre 18 i 35 anys, per tal de establir el nombre d'habitatges que es reserven per al sorteig de la Llista A), que serà igual al percentatge citat, incrementat en un 10 per cent. La resta d'habitatges es destinarà als sol·licitants inclosos en la Llista B), majors de 35 anys.

En el cas que hi hagués a la llista C) més habitatges que sol·licitants, els habitatges restants incrementaran el nombre d'habitatges reservats als sol·licitants de la llista A.

III.- FORMA D'ACREDITAR I COMPROVAR ELS REQUISITS D'ACCÉS

Els requisits exigits per aquestes bases s'hauran de complir al llarg de tot el procediment, es a dir, des del moment de publicació d'aquestes Bases fins a la signatura de l'escriptura pública de compravenda, amb excepció del requisit d'edat que s'acreditarà de la forma que s'especifica més endavant. En cas de produir-se modificacions al llarg del procés que facin incórrer al sol·licitant en l'incompliment dels requisits d'accés, aquell serà exclòs.

1- INGRESSOS:

Per al còmput dels ingressos es tindran en compte els percebuts per la persona sol·licitant i per els altres membres de la seva unitat de convivència, si és el cas, corresponents al període impositiu de l'exercici 2008.

L'estat civil i la situació de parella de fet s'hauran d'especificar a la sol·licitud.

Forma de comprovar si la unitat de convivència supera o no els ingressos màxims permesos:

- En cas d'haver presentat declaració de renda, es sumaran les quanties que figurin a la part general i a la part especial de la base imposable prèvia a la deducció del mínim personal i familiar.
- En cas de presentar certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (exercici 2008) : es tindrà en compte la quantitat que figuri com a import íntegre satisfet derivat de rendiment del treball, restant les quantitats per despeses fiscalment deduïbles. No es consideraran les percepcions derivades de dietes, despeses de viatges i premis.
- En cas de pensions i atur: es tindran en compte els imports íntegres descomptant les retencions i/o deduccions

2- PROPIETAT:

En **fase de presentació** de sol·licituds es presentarà el Certificat negatiu de béns immobles d'àmbit nacional expedit per la **Gerència Territorial del Cadastre** situada a la Travessera de Gràcia 58 de Barcelona.

En **fase d'adjudicació** d'habitatge es presentarà el certificat negatiu de béns immobles d'àmbit nacional expedit pel **Registre de la Propietat Central**. Aquest certificat només l'hauran d'aportar les persones que hagin estat agraciades en el sorteig i que per tant, tenen opció a accedir a un habitatge amb protecció oficial, sempre i quan compleixin tots els requisits d'accés i també, tots els membres de la seva unitat de convivència, majors d'edat, encara que no constin com a sol·licitants d'habitatge.

Podran presentar sol·licitud, els sol·licitants que tinguin l'ús de l'habitatge per sentència de separació o divorci i no siguin propietaris.

3- EMPADRONAMENT I RESIDÈNCIA O TREBALL:

Per demostrar el compliment del requisit d'empadronament i residència s'haurà d'aportar el corresponent certificat d'empadronament facilitat per l'Ajuntament .

Els anys d'empadronament han de ser complerts a la data de presentació de la sol·licitud i, en tot cas, el sol·licitant ha de constar empadronat a la data de publicació d'aquestes Bases.

Per acreditar el temps que es porta treballant a Ripollet s'haurà de presentar un certificat de l'empresa on es treballa, conjuntament amb el justificant de vida laboral expedit per la Seguretat Social. Els anys d'antiguitat han de ser complerts a la data de presentació de la sol·licitud.

El requisit d'empadronament i residència només serà necessari que el compleixi un dels titulars de la sol·licitud.

4- MOBILITAT REDUÏDA:

A aquests habitatges adaptables només podran accedir els sol·licitants que acreditin aquesta necessitat mitjançant el corresponent certificat del Centre d'Atenció a Persones Disminuïdes corresponent, en el que consti la necessitat de portes d'amplada superior als 80 cm.

D'igual manera s'haurà d'acreditar que tenen la mobilitat reduïda mitjançant el corresponent certificat de l'ICASS.

El requisit de mobilitat reduïda només serà necessari que el compleixi un dels titulars de la sol·licitud amb l'excepció que s'estableix en el següent paràgraf.

Pels supòsits en que la persona amb mobilitat reduïda sigui menor d'edat la sol·licitud haurà de ser realitzada pels seus tutors legals. En aquests casos i si resultessin adjudicataris s'establirà la fórmula legal que garanteixi els drets del menor en l'ús de l'habitatge.

5.- EDAT

El requisit d'edat s'haurà de complir en el moment de presentar la sol·licitud.

IV. SISTEMA D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació es compon de les següents fases:

A.- Recollida de sol·licituds:

Durant un període de temps que, oportunament es farà públic a través de mitjans d'informació que puguin arribar a tota la població, s'admetran sol·licituds a l'oficina habilitada al respecte.

Per poder participar en el procés d'adjudicació dels habitatges d'aquesta promoció s'haurà de presentar una sol·licitud, segons el model normalitzat, degudament omplerta i signada per tots els titulars de la mateixa, i acompanyada dels documents que figuren a la "Relació de documents a presentar" Base VI.

Així mateix, es poden presentar per qualsevol dels mitjans previstos a l'article 38 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Als sol·licitants que presentin la seva sol·licitud a les oficines habilitades a l'efecte, se'ls lliurarà un justificant en que figurarà la data en que s'hagi presentat la documentació i el full de sol·licitud així com un número de sol·licitud que seguirà l'ordre de presentació.

B.- Confecció de les llistes provisionals de sol·licituds

Un cop s'hagi tancat el termini d'admissió de sol·licituds es confeccionaran les diferents llistes d'acord amb el que s'estableix al punt II.

Una vegada descomptat el nombre d'habitatges que es reserven per la quota de contingents especials (mobilitat reduïda) Llista C) es calcularà el percentatge de sol·licitants d'entre 18 i 35 anys, per tal de establir el nombre d'habitatges que es reserven per al sorteig de la Llista A), que serà igual al percentatge citat, incrementat en un 10 per cent. La resta d'habitatges es destinarà als sol·licitants inclosos en la Llista B), majors de 35 anys.

Quan estiguin elaborades, les llistes d'admesos i exclosos es faran públiques a la web de l'Ajuntament i a la web de l'IMPSOL www2.amb.cat/impsol.

D'acord amb l'establert a l'article 59.5.b de la Llei 30/1992, de 26 de novembre aquesta publicació substitueix la notificació individual.

El termini per presentar reclamacions, acompanyades de la documentació corresponent, a les llistes provisionals serà de 10 dies hàbils des de la seva publicació. Durant aquest termini, també s'haurà de presentar la documentació que manqui a la sol·licitud inicial, amb els efectes previstos a l'article 71 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

Es consideraran desistides del procediment d'adjudicació i no prendran part en el sorteig, les sol·licituds que no reuneixin els requisits d'iniciació o bé no els acreditin, un cop transcorregut el termini de 10 dies de publicació i esmena.

Les llistes s'ordenaran per ordre alfabètic d'acord amb el primer cognom del primer titular.

En quant a les llistes dels sol·licitants amb necessitat d'habitatge adaptat i d'altres contingents especials, se seguirà el mateix procediment.

C.- Confecció de les llistes de sol·licitants definitives:

Finalitzat el període de reclamació es valoraran totes les reclamacions presentades en temps i forma, i l'IMPSOL aprovarà les llistes definitives de persones admeses i de persones excloses, prèvies al sorteig, que es faran públiques a la web de l'Ajuntament i a la web de l'IMPSOL www2.amb.cat/impsol.

D'acord amb l'establert a l'article 59.5.b de la Llei 30/1992, de 26 de novembre aquesta publicació substitueix la notificació individual.

Contra l'aprovació de la llista definitiva d'admesos i exclosos es podrà presentar recurs d'alçada en els termes previstos per la normativa vigent.

D.- Sorteig públic:

Les llistes definitives s'ordenaran alfabèticament d'acord amb el primer cognom del primer titular i s'assignarà un número a cada sol·licitud en ordre creixent. Aquest número servirà per participar al sorteig.

En quant a les llistes dels sol·licitants amb necessitat d'habitatge adaptat i d'altres contingents especials, se seguirà el mateix procediment.

Per tal d'establir quines persones han obtingut habitatge i l'ordre de tria, es realitzarà un sorteig públic. Al mateix sorteig s'obtindrà també una llista d'espera o suplents, per a possibles baixes.

En quant a les llistes dels sol·licitants amb necessitat d'habitatge adaptat i d'altres contingents especials, se seguirà el mateix procediment.

Les llistes resultants s'exposaran a l'Ajuntament i a la web de l'IMPSOL.

E.- Actualització de la documentació i elecció de l'habitatge:

Es convocarà als sol·licitants seguint l'ordre del sorteig per actualitzar la documentació i presentar els ingressos corresponents al període impositiu immediatament anterior, aportar el certificat negatiu de bens immobles d'àmbit nacional expedient pel Registre de la Propietat Central i, en definitiva, tots aquells documents necessaris per comprovar que se segueixin complint tots els requisits exigits en aquestes Bases.

Si en aquest acte s'observés que la documentació aportada és falsa o no compleix els requisits legals o els establerts per aquestes bases, es procedirà a excloure al sol·licitant/adjudicatari.

Prèviament a l'elecció de l'habitatge, els adjudicataris s'hauran de dirigir a l'entitat bancària que oportunament se'ls notificarà, per tal que aquella els informi de les condicions de la subrogació del préstec hipotecari que s'haurà de constituir.

Només escolliran habitatge aquells que havent actualitzat documentació segueixin complint tots els requisits legals i els establerts en aquestes Bases.

En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista d'espera.

L'acte de tria de l'habitatge és definitiu i inalterable.

En cas de produir-se renunciacions es requerirà a la persona següent de la llista d'espera.

F.- Signatura del contracte d'adjudicació:

Una vegada escollit l'habitatge es procedirà a formalitzar el contracte d'adjudicació.

L'adjudicació i l'escripturació, en el cas que ho sol·licitin dues persones es realitzarà per meitats i pro-indivís (50% cadascun dels sol·licitants).

Les dues modalitats de pagament de l'habitatge amb protecció oficial són:

A. Primera modalitat::

Al fer el contracte d'adjudicació, l'adjudicatari haurà de pagar l'import corresponent al 5% del preu de l'habitatge, plaça d'aparcament i/o traster, més el corresponent impost sobre el valor afegit (IVA).

En el moment de l'escriptura pública l'adjudicatari haurà de pagar :

- l'import corresponent al 15% restant del preu de l'habitatge, plaça d'aparcament i/o traster, més el corresponent impost sobre el valor afegit (IVA);
- la part del preu pendent de pagament, es a dir el 80% o bé subrogar-se en el préstec constituït;
- i l'IVA del 80% del preu.

B. Segona modalitat:

Al fer el contracte d'adjudicació, l'adjudicatari haurà de pagar l'import corresponent al 10% del preu de l'habitatge, plaça d'aparcament i/o traster, més el corresponent impost sobre el valor afegit (IVA). Durant els dotze mesos següents es fraccionarà un altre 10% del preu de l'habitatge, plaça d'aparcament i/o traster més el corresponent IVA procedint-se a girar en 12 rebuts.

En el moment de l'escriptura pública l'adjudicatari haurà de pagar :

- la part del preu pendent de pagament, es a dir el 80% o bé subrogar-se en el préstec constituït.
- i l'IVA del 80% del preu

Tanmateix, l'IMPSOL es reserva el dret de modificar aquestes formes de pagament, amb l'única condició que amb anterioritat a la data de l'escriptura pública s'ha d'haver liquidat el 20% del preu de l'habitatge, plaça d'aparcament i/o traster, més el corresponent IVA.

G.- Signatura de l'escriptura i lliurament de claus.

La signatura de l'escriptura de compravenda coincidirà amb el lliurament de claus.

Es realitzarà una vegada finalitzada l'obra i complerts els preceptius tràmits administratius.

Totes les despeses i impostos derivats de la transmissió aniran a càrrec de la part compradora.

V.- CONSIDERACIONS

El no compliment de tots els requisits, la no compareixença a la convocatòria per actualitzar documentació, per la tria de l'habitatge, per a la signatura del contracte i per la signatura de l'escriptura pública de compravenda, implicarà l'exclusió del sol·licitant/adjudicatari, procedint, en qualsevol d'aquest supòsits, a convocar els següents sol·licitants d'acord amb l'ordre establert al sorteig.

S'exclouran aquelles sol·licituds que no estiguin degudament omplertes, signades i acompanyades de tota la documentació requerida.

La falsificació de les dades o documents suposarà l'exclusió del sol·licitant o adjudicatari.

En el cas de duplicitat de sol·licituds s'admetrà únicament l'última presentada i s'exclourà la resta.

Només s'admetrà una sol·licitud per unitat de convivència en el nou habitatge.

Els sol·licitants/adjudicatari autoritzaran expressament a l'IMPSOL, a que faciliti a l'entitat bancària les seves dades personals, concretament el nom, DNI, adreça, i telèfon, per a que puguin ser inclosos en un fitxer automatitzat amb la finalitat que es trametin les comunicacions oportunes destinades al finançament dels habitatges adjudicats. Aquesta comunicació de dades es realitzarà amb les garanties que determina la *Ley Orgànica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Caràcter Personal*.

La publicació de les diferents llistes tindrà el valor de notificació personal a cada sol·licitant i/o adjudicatari.

En cas de produir-se vacants durant el procediment d'adjudicació tindran dret a la tria d'aquests habitatges els sol·licitants que conformin la llista de reserva per l'ordre resultant del sorteig.

En el supòsit que la sol·licitud es faci únicament a nom d'una persona, només figurarà aquesta, sense que es pugui afegir un altre adjudicatari, excepte en els casos en que, si procedeix, hagi estat degudament autoritzat per l'IMPSOL, prèvia sol·licitud dels

interessats, en qualsevol moment del procediment, però mai quan l'altra persona hagi participat en el sorteig amb una altra sol·licitud.

En el supòsit que la sol·licitud es faci a nom de dues o més persones hauran de figurar tots, excepte en els casos en que, si procedeix, hagi estat degudament autoritzat per l'IMPSOL, prèvia renúncia de l'interessat, la qual es podrà presentar en qualsevol moment del procediment.

Durant el període de construcció dels habitatges, els adjudicataris no podran realitzar ni sol·licitar cap tipus de modificació en l'habitatge, respecte al projecte de construcció, fins que no se'ls hagin lliurat les claus.

Durant la fase de construcció dels habitatges no es podrà accedir a l'obra. En el moment en el que els habitatges es trobin a punt de finalitzar es concertarà amb els adjudicataris la corresponent visita.

Totes les qüestions relacionades amb la construcció i adjudicació dels habitatges seran resoltes per l'IMPSOL.

En aquelles sol·licituds on aparegui més d'un titular s'entendrà com a domicili a efectes de notificacions el del primer titular.

VI. RELACIÓ DE DOCUMENTS PER A SOL·LICITAR UN HABITATGE

Juntament amb el full de sol·licitud caldrà presentar, a l'oficina de l'IMPSOL, originals i fotocòpies o fotocòpies compulsades dels següents documents:

1. Document Nacional d'Identitat / Permís de residència, en vigor.
2. Vida laboral de la Seguretat Social. Es pot obtenir trucant per telèfon 901502050.
3. Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques de l'exercici 2008. Aquest document es requerirà als sol·licitants un cop sigui obligatòria la seva presentació a Hisenda. La declaració de l'IRPF caldrà aportar-la de tota la unitat de convivència. En cas d'existir més d'un titular a la sol·licitud, s'hauran d'aportar les declaracions de cadascun dels titulars.
4. - Certificat d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any 2008 emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.
 - Si s'és pensionista, certificat de la pensió percebuda l'any 2008, amb indicació de l'import de la mateixa.
 - Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'any 2008..
 - En cas de treballadors autònoms: certificat de les bases de cotització a la seguretat social i declaració responsable d'ingressos i despeses de l'any 2008.
 - Si s'és becari, certificat oficial d'ingressos que s'hagin pogut percebre durant l'any 2008, emès per l'entitat pública o privada on es realitzin les pràctiques; i també conveni signat.

- Certificat d'empadronament expedit per l'Ajuntament, figurant les dades de la seva residència en el municipi.
- Certificat de convivència expedit per l'Ajuntament.
- Certificat d'estar al corrent de pagament de tributs locals de Ripollet i no ser deutor de la hisenda de l'Ajuntament de Ripollet.
- Certificat negatiu de béns immobles d'àmbit nacional expedit per la Gerència Territorial del Cadastre situada a la Travessera de Gràcia 58 de Barcelona.
- En el cas de persones interessades en l'adquisició d'habitatges adaptats o adaptables hauran d'aportar:
 - Resolució de qualificació de la disminució acreditativa de la mobilitat reduïda atorgada per l' ICASS.
 - Certificat de necessitat d'habitatge adaptat segons requisits exposats al punt III.4.
 - En cas de ser propietari d'un habitatge informe del Servei corresponent de l'Ajuntament de Montgat en el que consti que l'habitatge del que són propietaris no pot ser adaptat a les condicions establertes per a persones que tinguin mobilitat reduïda.
- Els sol·licitants separats o divorciats hauran d'aportar sentència de separació o divorci i conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència.
- En cas de no disposar d'habitatge per separació o divorci: conveni de separació i sentència judicial.

En qualsevol cas, els sol·licitants hauran d'aportar la documentació necessària per verificar que efectivament compleixen tots els requisits exigits.

Els originals d'aquests documents podran ser sol·licitats per l'IMPSOL en qualsevol moment del procés d'adjudicació.

Juntament amb la sol·licitud, els sol·licitants firmaran una declaració responsable on manifestaran que compleixen tots els requisits legals i especificats en aquestes bases, per ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial. La falsificació de les dades o documents suposarà l'exclusió del sol·licitant o adjudicatari.

VII. RECLAMACIONS.

Les reclamacions contra l'admissió de sol·licitants, així com contra el sorteig que determini els adjudicataris i l'ordre de selecció, es dirigiran a l'IMPSOL i podran ser tramitades per correu o presentades directament en el registre d'entrada d'aquest Institut.

VIII. ASSEGURANCES.

En cada promoció es concertarà una assegurança que garanteixi, durant el període de deu anys, la solidesa de l'estructura de l'edifici.

IX. INTERPRETACIÓ

L'IMPSOL té la facultat d'interpretar el contingut d'aquestes bases i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades o que ofereixin dubtes per a la seva aplicació i compliment, sempre d'acord amb criteris d'objectivitat i imparcialitat.