

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67

GRIÓN

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Griñón en sesión ordinaria celebrada el día 3 de febrero de 2011 acordó la modificación de las bases para la promoción municipal de viviendas en Griñón, aprobadas en fecha 3 de diciembre de 2009, y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 11, de fecha 14 de enero de 2010. El texto íntegro de las referidas bases con las modificaciones incorporadas es el siguiente:

BASES PARA LA PROMOCIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN LA LOCALIDAD DE GRIÓN (MADRID)

Actualmente se encuentra vigente el Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre 2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Este Plan 2009-2012, se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias.
2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada.
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida, de nueva producción, o de reconversión del parque existente, no menos del 40 por 100 sea destinada al alquiler.
5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad.
6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración.
7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda.
8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad.
9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.
10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las Comunidades Autónomas.

Del mismo modo, por la Comunidad de Madrid se procedió a la adopción del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, por lo que parece procedente garantizar de algún modo el acceso a la vivienda de las personas que, a fecha de hoy, les resulta imposible acceder a una vivienda en el mercado libre.

A mayor abundamiento, la actual situación del mercado inmobiliario exige dar un destino a las eventuales propiedades que, por la evidente caída de la demanda, se encuentran bloqueadas sin llevarse adelante la promoción.

En base a lo expuesto se redactan las siguientes bases para la promoción municipal de viviendas en el municipio de Griñón, donde se regulan las condiciones técnicas básicas, los precios máximos de venta y los requisitos de acceso a las viviendas.

Capítulo 1

Definiciones

Artículo 1. *Vivienda de Promoción Municipal (VPM).*—La vivienda que, cumpliendo las condiciones de las presentes bases se promueve, bien por promotor público o privado, con la finalidad de posibilitar el acceso a una vivienda digna, en régimen de propiedad, a las personas del municipio de Griñón.

Art. 2. *Promoción de VPM.*—A la promoción de un determinado número de viviendas, de acuerdo con las presentes bases, bien por promotor público o privado, en una parcela del municipio, con las condiciones urbanísticas que lo posibiliten.

Art. 3. *Superficie construida.*—Se entiende por superficie construida de cada vivienda, a efectos del precio máximo de venta por metro cuadrado regulado en las presentes bases, el de la propia vivienda incluyendo el porcentaje de superficie destinada a zonas comunes.

Art. 4. *Precio máximo de venta de la vivienda.*—Viene determinado únicamente por el precio de la vivienda, obtenido por aplicación a la superficie construida del precio de venta unitario máximo por metro cuadrado construido, incluyendo en el precio las plazas de garaje que tenga asignada la vivienda en cumplimiento de la dotación mínima obligatoria por la ordenanza correspondiente. Se incluye, asimismo, en el precio de la vivienda, el trastero, en su caso, y la parte que le corresponda a la vivienda de las zonas comunes correspondientes al espacio libre de la parcela, bien sea de uso común o privativo, incluyendo las instalaciones anejas que pudieran edificarse en la parcela tales como piscina, cuartos de basuras, de instalaciones, aseos, vestuarios, locales para la comunidad, etcétera. En este precio máximo de venta de vivienda no se consideran incluidas las diferentes opciones de cada promoción.

Capítulo 2

Precio máximo de venta

Art. 5. Se establece un precio máximo de venta el correspondiente al 75 por 100 del precio de mercado de venta de una vivienda de tipología y calidad similar a la promovida en régimen de vivienda libre. El valor en venta de referencia será el que se determine en el correspondiente informe de valoración, realizado por los servicios técnicos municipales o por empresa o entidad cualificada.

Capítulo 3

Condiciones técnicas

Art. 6. Las condiciones técnicas de las viviendas serán, al menos, las que se deriven del cumplimiento de la siguiente normativa:

- Condiciones generales de la edificación y de los usos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general y de desarrollo vigentes en el momento de la redacción del proyecto.
- Ordenanzas de Suelo Urbano de aplicación sobre la parcela.
- Normativa técnica de aplicación en los proyectos y en la ejecución de obras, editado por el COAM y actualizado al momento de ejecución del proyecto.

Capítulo 4

Requisitos de acceso a las VPM

Art. 7. Podrán acceder a las convocatorias todas las personas mayores de edad, cumplida antes de la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

La unidad familiar no podrá tener ingresos anuales superiores a 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), calculados conforme a la legislación aplicable. Se entenderá por unidad familiar a los efectos de estas bases, las definidas por la Ley del IRPF, los cónyuges no separados legalmente y si los hubiere, los hijos menores de 18 años o los ascendientes que convivan de forma permanente con aquellos. Así mismo, el padre o la madre soltero/a, viudo/a o separado/a legalmente y los hijos menores de dieciocho años o ascendientes que convivan con aquel de forma permanente. No se considerará límite de edad para los descendientes que tuvieran minusvalías físicas o psíquicas.

Para calcular los ingresos familiares correspondientes a la unidad familiar deben sumarse los importes consignados en las casillas 455 (base imponible general) y 465 (base imponible del ahorro) de la declaración anual del IRPF o, en su caso, casillas que las sustituyan.

Art. 8. No ser titular del pleno dominio, nuda propiedad o derecho real de uso o disfrute sobre vivienda alguna, libre o con cualquier clase de protección, en cualquier parte del territorio nacional. En el caso de unidad familiar estas limitaciones se entienden para todos los miembros de la misma. En el caso de solicitantes en situación de separación judicial o divorcio, que no hayan liquidado la sociedad ganancial, no se tendrá en cuenta la limitación de condominio de vivienda pero sí se computará a efectos de cálculo de patrimonio mobiliario y/o inmobiliario.

A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

- a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.
- b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Art. 9. No haber resultado adjudicatario y comprador de una vivienda de promoción municipal en el municipio de Griñón en los últimos veinte años anteriores a la fecha de finalización del plazo de admisión de solicitudes.

Art. 10. Deberá cumplirse, indistintamente, cualquiera de las dos siguientes situaciones:

- a) Acreditar un período mínimo de empadronamiento y residencia en Griñón computable de forma consecutiva durante los cinco últimos años con anterioridad a la fecha de finalización del plazo de solicitudes.
- b) Acreditar un período mínimo de empadronamiento en Griñón de, al menos, diez años durante los últimos quince con anterioridad a la fecha de finalización del plazo de solicitudes.

Art. 11. *Criterios de valoración:*

Primer requisito: circunstancias personales del solicitante:

- Solicitante menor de treinta y cinco años: 6 puntos.
 - Residencia del solicitante en el municipio de Griñón:
 - Empadronado entre 5 y 6 años: 5 puntos.
 - Empadronado entre 6 y 7 años: 6 puntos.
 - Empadronado entre 7 y 8 años: 7 puntos.
 - Empadronado entre 8 y 9 años: 8 puntos.
 - Empadronado de 9 a 15 años: 12 puntos.
 - Empadronado de 15 a 20 años: 15 puntos.
 - Empadronado de 20 años en adelante: 20 puntos.
- (Puntuará el de mayor antigüedad de empadronamiento).

Segundo requisito: situación familiar.

- Solteros y/o viudos: 1 punto.
- Familias sin hijos: 2 puntos.
- Familias con uno o dos hijos a cargo: 3 puntos.
- Familias con tres hijos: 4 puntos.
- Familias con cuatro o más hijos: 5 puntos.
- Familias monoparentales con cargas: 5 puntos.

Se asignará al solicitante 1 punto adicional por cada hijo menor de dieciocho años que tenga acreditado un grado de minusvalía superior al 65 por 100.

Tercer requisito: recursos económicos anuales:

- Sin ingresos hasta menos de 2 veces el IPREM: 5 puntos.
- Desde 2 veces el IPREM: 4 puntos.
- Desde 3 veces el IPREM: 3 puntos.
- Desde 4 veces el IPREM: 2 puntos.
- Desde 5 veces el IPREM: 1 punto.

Cuarto requisito: grado de minusvalía del solicitante:

- Grado de minusvalía superior al 33 por 100: 2 puntos.
- Grado de minusvalía superior al 65 por 100: 5 puntos.

Art. 12. *Proceso de valoración.*—La asignación de puntuación se hará conforme a los criterios de valoración establecidos en las presentes bases, teniendo en cuenta además lo siguiente:

- La fecha límite para el cómputo de edad y empadronamiento será la del último día del plazo de presentación de solicitudes.
- En caso de empate prevalecerá el mayor período de empadronamiento.

Art. 13. *Solicitudes.*—Las personas interesadas deberán presentar la solicitud en modelo oficial que se facilitará en el Ayuntamiento.

El plazo de inscripción para solicitud de vivienda será el que se establezca en cada promoción municipal de vivienda.

A la solicitud deberá adjuntarse la documentación que acredite los datos personales y familiares, situación profesional y económica del solicitante, la carencia de vivienda, las condiciones de la que actualmente ocupa (alquiler, usufructo, etcétera), y la residencia en el municipio de Griñón.

En cualquier caso, deberán presentarse los siguientes documentos, que en el caso de familias deberán aportar ambos integrantes:

- Fotocopia compulsada del DNI del solicitante.
- Certificado de empadronamiento y residencia en Griñón del solicitante debiendo dejar suficientemente claro el período de antigüedad en el padrón.
- Fotocopia compulsada del libro de familia (o, en su caso, certificado de convivencia) en el caso de unidad familiar.
- Fotocopia compulsada de la declaración o declaraciones del IRPF del ejercicio fiscal del año correspondiente o, en su caso, certificado negativo expedido por la Delegación de Hacienda.
- Declaración expresa de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Fotocopia compulsada del certificado del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada relativo a no ser propietario de vivienda en cualquier parte del territorio nacional.
- En su caso, fotocopia compulsada del informe de servicios sociales relativo a familias monoparentales con hijos o adultos a su cargo.
- Fotocopia compulsada del certificado de minusvalía si lo tuviere.

Art. 14. *Forma de pago.*—La forma de pago será la que venga acordada, para cada promoción, con la entidad promotora que haya resultado adjudicataria de la misma y/o la entidad financiera que financie la promoción, previa aprobación de sus condiciones por el Ayuntamiento de Griñón y dentro de los límites establecidos por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y en la legislación estatal de aplicación.

El incumplimiento en el plazo para efectuar los pagos, salvo por causa suficientemente justificada, podrá considerarse motivo suficiente para dejar sin efecto la adjudicación y rescindir el contrato, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo a la lista de reserva, devolviéndose el total de las cantidades económicas entregadas hasta ese momento por el interesado.

Art. 15. *Admisión de solicitudes.*—El Pleno del Ayuntamiento, previo estudio y a propuesta de la comisión calificadora de solicitudes de vivienda de promoción municipal, admitirá a trámite las solicitudes formuladas dentro del plazo, ajustadas al modelo oficial y acompañadas de la totalidad de la documentación exigida. Si la documentación contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, se concederá un plazo de diez días naturales para la subsanación a que hubiera lugar, transcurrido dicho plazo sin la correspondiente subsanación o aportación documental, se procederá al archivo de la solicitud sin admitir esta a trámite.

Cerrado el período de admisión de solicitudes se realizará una primera lista con aquellos solicitantes provisionalmente admitidos, y otra lista con aquellos solicitantes excluidos, indicándose su motivo. La relación será expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Griñón y en la página web www.grinon.es, por un plazo de quince días naturales, durante el cual se podrán formular las reclamaciones oportunas por aquellos solicitantes que se consideren perjudicados.

Art. 16. *Comisión de la Vivienda de Promoción Municipal. Proceso de adjudicación de las viviendas.*—Se creará una Comisión de la Vivienda de Promoción Municipal, que estará integrada por las siguientes personas:

Presidente: el alcalde-presidente o concejal en quien delegue.

Vocales:

- El concejal de Urbanismo.
- Un concejal de cada uno de los grupos políticos de la oposición.
- El secretario general del Ayuntamiento.

Secretario: un funcionario del Ayuntamiento de Griñón.

Dicha Comisión se reunirá previa convocatoria del presidente y estudiará todas las fases de la convocatoria, emitiendo propuestas de adjudicación al Pleno de la Corporación.

Se adjudicará una vivienda entre los solicitantes admitidos, eligiendo en primer lugar el solicitante de mayor puntuación hasta el de menor puntuación. En el caso de que hubiera más solicitantes admitidos que viviendas disponibles, se elaborará una lista de reserva de solicitantes, que cubrirá las renunciaciones que se produzcan, siendo adjudicadas a aquellos solicitantes con mayor puntuación.

Del resultado de adjudicación y de la lista de reservas se levantará acta por el secretario del Ayuntamiento.

La eficacia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos de compraventa, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de la lista de reserva.

Art. 17. *Viviendas vacantes.*—Suponiendo que no se cubriese la totalidad de la oferta de viviendas, se redactarán unas nuevas bases para posteriores ofertas, donde se podrán variar los requisitos de acceso presentados en estas bases.

Aquellos solicitantes que no sean admitidos en esta convocatoria podrán volver a optar en posteriores ofertas en las mismas condiciones que el resto de solicitantes.

Capítulo 5

Otras condiciones

Art. 18. Las viviendas no se podrán vender en los quince primeros años a contar desde la fecha de la escritura de propiedad, salvo autorización previa del Ayuntamiento y por causas que el Consistorio considere justificadas, y en ese caso el precio de venta será el inicial más los intereses devengados, que quedará reflejado en la escritura de compraventa, de la cual se entregará una copia al Ayuntamiento para la comprobación del cumplimiento de este requisito. El Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo y retracto sobre la propiedad. Si este derecho no fuere ejercido por el Ayuntamiento, el vendedor tendrá la obligación de ofrecer la compra de la vivienda a los reservas vigentes en ese momento.

Art. 19. Las viviendas no se podrán alquilar.

Art. 20. Las viviendas deberán ser ocupadas de manera habitual en el plazo de dieciocho meses desde su entrega.

Art. 21. Cuando por fallecimiento del adjudicatario sus herederos adquieran la vivienda, esta se transmite con las mismas limitaciones que existían en origen y que son las señaladas en los números anteriores.

Art. 22. Las anteriores condiciones se señalarán en la escritura de propiedad de las viviendas como cláusulas resolutorias de la transmisión, de modo que el incumplimiento de las mismas dará lugar a la pérdida de la vivienda por el adjudicatario y en ese caso, el Ayuntamiento podrá ejercer derecho de tanteo y retracto sobre la propiedad. Si este derecho no fuere ejercido por el Ayuntamiento, el derecho de la adjudicación pasará a los reservas vigentes en ese momento.

Art. 23. El adjudicatario individual, si lo desea, podrá escriturar la vivienda junto con otra persona, con la obligación de que el solicitante adjudicatario mantenga al menos el 50 por 100 de la propiedad durante quince años a contar desde la fecha de la escritura. En este caso, regirán los mismos condicionantes expresados en el artículo 18 de las presentes bases.

Art. 24. A partir de la finalización de la adjudicación de VPM de las dos fases vigentes de promoción de viviendas siguientes: fase I, 12 viviendas en la avenida de Europa, y

fase II: 40 viviendas en la avenida de Navalcarnero, se considerará finalizado el derecho de los integrantes de la actual lista de adjudicatarios, convocándose nueva lista abierta a todas las personas que deseen solicitar vivienda y que cumplan los requisitos establecidos en las presentes bases.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Griñón, a 15 de febrero de 2011.—El alcalde-presidente, José Ramón Navarro Blanco.

(02/1.623/11)