

Dada cuenta la publicación, el día 15 de septiembre de 2006, en el B.O.C. y L., del Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, desde esta Gerencia se proponen introducir las siguientes adaptaciones, al Pliego de Condiciones para la selección y adjudicación de viviendas promovidas por VIRANDA, aprobado por Junta General el 2 de junio de 2005:

#### *Artículo 1º REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES*

##### 1. CON CARÁCTER GENERAL

a. Ser residente en el municipio de Miranda de Ebro, a la fecha de finalización del plazo de presentación de instancias, contando con 24 meses consecutivos de empadronamiento en nuestra ciudad o 48 meses si son alternativos, en ambos casos la fecha de referencia será la de finalización del plazo de presentación de instancias. En caso de recientes o futuros matrimonios o uniones de hecho válidamente inscritas en el registro de uniones de hecho de la corporación bastará con que uno sólo de los cónyuges o de los integrantes de la unión de hecho acredite la condición y el periodo de residencia citado.

b. Que la vivienda se destine a **residencia habitual y permanente de los adjudicatarios**, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de **6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)**, obtengan o no financiación cualificada. No obstante, lo dispuesto anteriormente, para adquirir una vivienda protegida de precio general deberá acreditarse que los ingresos familiares **no sean inferiores a 1 vez el indicador público de renta de efectos múltiples**. Para establecer los ingresos familiares corregidos se estará a lo dispuesto por el art. 8 "ingresos familiares corregidos", del Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. Para proceder al cálculo de los ingresos mínimos familiares no será de aplicación la reducción por rendimientos de trabajo prevista en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c. El concepto de solicitante para las viviendas de protección pública promovidas por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro mediante su empresa municipal de la vivienda, será el siguiente:

- Los cónyuges unidos por matrimonio válidamente celebrado y no disuelto legalmente, ni separado judicialmente, así como las uniones de hecho reconocidas que acrediten debidamente su condición.

En el caso que tras el proceso de las adjudicaciones y antes de la firma de escrituras se produzca la separación judicial, la disolución del matrimonio o la desunión de la pareja de hecho sin acuerdo entre ellos, serán de aplicación las siguientes reglas:

1ª.- Cuando un adjudicatario cumpla las condiciones en solitario y el otro no, será aquel que cumpla las condiciones en solitario quien resultará futuro titular de la vivienda.

2ª.- Cuando los dos adjudicatarios cumplan las condiciones individualmente, se procederá a la adjudicación a través de acuerdo entre las partes o en su defecto por convenio regulador de disolución matrimonial.

3ª.- A falta de acuerdo o en el supuesto que ninguno cumpla las condiciones, la vivienda que les fue adjudicada en su día pasará a formar parte de la lista de viviendas que queden pendiente de adjudicación en cupo de reserva.

- Uniones monoparentales, entendidas por tales aquellas formadas por separados en virtud de sentencia judicial, divorciados, viudos o solteros, con hijos a cargo.
- Personas individualmente consideradas.
- Los futuros matrimonios, considerándose como tales aquellas parejas que proyecten contraer matrimonio y formulen declaración expresa en tal sentido. En este último caso, la celebración del matrimonio deberá

acreditarse antes de que transcurran seis meses desde la formalización del correspondiente contrato. La eficacia de dicho contrato vendrá expresamente sometida a la condición suspensiva de contraer matrimonio en el plazo señalado, tal y como se señala en la Orden FOM/1191/2204, de 19 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León.

A efectos de valorar las solicitudes se integrarán en la unidad familiar los siguientes supuestos:

- Los hijos menores sobre los que se tenga la guarda y custodia.
- Los hijos con edades comprendidas entre 18 y 35 años, ambos inclusive, los hijos mayores de 35 años con minusvalía igual o superior al 33 por ciento, acreditada mediante certificado de la Gerencia de Servicios Sociales o por el justificante de percibir una pensión por incapacidad permanente, los ascendientes que acrediten un tiempo mínimo de convivencia de un año anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de la solicitud, y los hermanos menores de edad, no emancipados, que carezcan de ascendientes, siempre que simultáneamente no cuente con ningún tipo de alojamiento independiente, acredite un periodo de convivencia no inferior al año y para todos ellos, sus ingresos no superen el salario mínimo interprofesional o indicador que lo sustituya.

d. Queda sin contenido.

## 2. CON CARÁCTER EXCLUYENTE.

No podrán ser adjudicatarios de viviendas promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Miranda de Ebro, S.A., quienes:

- a. Hayan sido titulares o adjudicatarios de otra vivienda en la misma ciudad de las sometidas a algún régimen de protección pública de los recogidos en el plan director de la vivienda y suelo de Castilla y León

- (Decreto 52/2002, de 27 de marzo) o en su normativa de desarrollo, o de alguna de las viviendas promovidas por VIRANDA.
- b. Sean o hayan sido titulares de una vivienda salvo que no dispongan sobre ella del derecho real de uso y disfrute.
  - c. Sean titulares de otra vivienda en propiedad cuando la cuota que les corresponda de su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, excedan del 40 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda de protección pública de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:
    - a) Cuando se trate de familias numerosas y necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie.
    - b) 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. Hayan sido desahuciados o expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda de protección pública.
  - e. Incurran en falsedad u ocultación en cualquier momento del proceso selectivo, o que en anteriores convocatorias hubieran sido excluidos por los mismos motivos, y durante el plazo de cinco años desde dicha exclusión.
  - f. Se encuentren ocupando una vivienda de las sometidas a algún régimen de protección pública de los recogidos en el plan director de la vivienda y suelo de Castilla y León (Decreto 52/2002, de 27 de marzo) o en su normativa de desarrollo, o a las viviendas promovidas por la empresa municipal de la vivienda de Miranda de Ebro, S.A. sin título suficiente para ello.
  - g. En el caso de Futuros matrimonios o futuras uniones de hecho, cuando uno de los futuros contrayentes haya resultado seleccionado o adjudicatario de una de las viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

#### *Artículo 2º DESCALIFICACIÓN*

Las viviendas promovidas por la empresa municipal de la vivienda de Miranda de Ebro, S.A., como regla general, no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos treinta años desde la calificación definitiva de las mismas.

#### *Artículo 3º TRANSMISIONES POSTERIORES*

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

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 formalización del préstamo cualificado. Serán requisitos para transmitir la previa cancelación del préstamo cualificado y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas, incrementadas en los intereses legales desde el momento de la recepción.

El adquirente en segunda o posteriores transmisiones de las viviendas promovidas por la mercantil VIRANDA sólo podrá acceder a ella si reúne los requisitos que, en la fecha de la compra venta, sean exigidos por la normativa vigente para el acceso a las viviendas de promoción pública sometidas a la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

#### *Artículo 4º DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO*

El presente pliego de condiciones establece el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y anejos ya estén o no vinculados a las anteriores, a favor de la empresa municipal de la vivienda de Miranda de Ebro, S.A. en virtud del derecho de retracto convencional previsto por el Código Civil y en los términos establecidos en el Decreto 52/2002.

Las viviendas objeto de retroventa, serán transmitidas a los adjudicatarios de la lista de reservas siguiendo el orden establecido al efecto. Dichos adjudicatarios deberán anticipar las cantidades dinerarias necesarias que le serán previamente comunicadas a través de VIRANDA.

Este conjunto de limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción en el registro de la propiedad, dónde se harán constar la prohibición y limitaciones por medio de nota marginal.

#### *Artículo 5º PROCEDIMIENTO*

Así mismo el Consejo de Administración de VIRANDA establece los siguientes criterios de actuación en lo que a la adjudicación de viviendas a cualquier régimen de protección pública se refiere.

##### 1. SISTEMA DE CUPOS

Las viviendas de cada convocatoria se distribuirán y adjudicarán conforme al siguiente procedimiento:

- A. Reserva de viviendas adaptadas a personas con minusvalía en la cuantía del 5 por ciento respecto del total. Serán considerados minusválidos, aquellas personas que cuenten en su certificado de minusvalía, con un grado de movilidad reducida que sea igual o superior a siete.
- B. Para aquellas familias numerosas se reservará un 5 por ciento respecto del total.
- C. Para aquellos matrimonios, uniones de hecho o familias monoparentales con hijos menores a su cargo o con miembros integrados en la unidad familiar conforme a lo establecido en el presente pliego de condiciones se reservará un 50 por ciento respecto del total
- D. Para el resto, el cupo reservado será el residual restante hasta cumplir la totalidad de la promoción.

Si existiera sobrante en el cupo A se pasará al cupo B y si las hubiera en este pasarían al C y de persistir el excedente se pasaría al grupo D. Aquellas viviendas que quedaran sin

adjudicar en el cupo anterior, serán las primeras que se sorteen dentro del cupo del que pasen a formar parte”.

Dentro de los cuatro grupos definidos la adjudicación de viviendas de cualquiera de los regímenes de promoción pública se adjudicarán con carácter general, mediante sorteo público celebrado ante notario entre todos los solicitantes agrupados en los cupos y que cumplan los requisitos establecidos en el presente pliego de condiciones y en la normativa autonómica de aplicación. Cundo concurren circunstancias excepcionales, las viviendas promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Miranda de Ebro, S.A. (VIRANDA) podrán ser adjudicadas por el Presidente de la Sociedad, en compra o en alquiler, a personas físicas o jurídicas – Entidades sin ánimo de lucro- mediante una actuación singular, a propuesta del Consejo de Administración de VIRANDA, con el fin de solucionar necesidades perentorias de vivienda, que afecten a personas o colectivos específicos de lapoblación.

## 2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Toda vez obtenida la calificación provisional para la promoción que va a ser objeto del sorteo, se establecerá el plazo de presentación de solicitudes, que no podrá ser superior a un mes.

La convocatoria de solicitudes se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de lo periódicos de mayor difusión de la localidad. Así mismo se expondrá en los tablones de anuncios de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León y en el Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Las solicitudes se cumplimentarán en el modelo oficial que será facilitado por VIRANDA a tal efecto, o al que se podrá acceder a través de la Página WEB de la empresa: [www.viranda.es](http://www.viranda.es). En todo caso habrá que adjuntar la siguiente documentación, que se concretará para cada caso a través del anexo que se adicionará al modelo de solicitud:

- Fotocopia compulsada del D.N.I. o N.I.F. del firmante o firmantes de la solicitud y de las demás personas relacionadas en la solicitud que lo posean.

- Fotocopia compulsada del Libro de Familia o Documento oficial que acredite la existencia de descendientes.
- Documentación acreditativa del estado civil, de la constitución de unión de hecho o declaración de futuro matrimonio, ya sea hayan formalizado en el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro o ante el organismo autonómico competente, de conformidad con lo dispuesto en el presente pliego de condiciones y en la normativa nacional y autonómica de aplicación.
- En caso de minusvalía física o psíquica, certificado de la gerencia de servicios sociales.
- Fotocopia compulsada de la Declaración sobre la renta del último año.
- En el caso de no estar obligado a presentar la declaración del impuesto de la renta del último año, certificación de la Delegación Provincial de Hacienda acreditativo de no haber efectuado dicha declaración, y declaración responsable de la parte general y especial de las rentas del periodo impositivo reguladas en los artículos 39 y 40 del texto refundido de la Ley del IRPF.
- En el caso de pensionistas o incapacitados, certificado expedido por el órgano correspondiente.
- En el caso de desempleados, certificado de subsidio o prestación por desempleo expedido por el órgano correspondiente.
- Informe de vida laboral, para los mayores de 16 años, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Certificado de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Delegación de Hacienda acreditativo de la titularidad de bienes inmuebles.
- Nota Informativa de carácter nacional emitida por el Registro de la Propiedad relativa a los bienes inmuebles. En el momento de formalizar la solicitud se solicitará declaración jurada de carecer de vivienda, declaración esta que será completada con la nota registral en el momento de la adjudicación.
- Certificado de empadronamiento con expresión del tiempo de residencia en la localidad.

Transcurrido el plazo de presentación de solicitudes se abrirá un plazo de 10 días para subsanación de deficiencias entre aquellos solicitantes que hayan presentado documentación

incompleta o con deficiencias, previo requerimiento efectuado al efecto por VIRANDA. Transcurrido este plazo sin haber llevado a efecto la subsanación de deficiencias, se entenderá por desistido al interesado en la misma.

VIRANDA podrá solicitar cuantos medios de prueba estime convenientes, durante todo el proceso de adjudicación, para comprobar la exactitud de los datos facilitados en orden a una mejor resolución del expediente.

Si de la documentación obrante en el expediente se comprobare la falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos, VIRANDA, podrá proceder a excluir dicha solicitud de todo proceso de adjudicación de viviendas.

Una vez concluida la fase de subsanación y comprobación de la documentación aportada, VIRANDA, procederá a publicar la lista provisional de admitidos para el sorteo. En esta lista de admitidos aparecerán aquellos que cumplen los requisitos de admisión vinculados a los cuatro grupos existentes con mención de aquellos que se encuentren no admitidos en la lista y la razón de su no inclusión. Acto seguido se abrirá un periodo de reclamaciones a las listas provisionales, que se extenderá a un mes a contar desde la publicación de la mencionada lista. Seguidamente se procederá por parte de VIRANDA al estudio de las reclamaciones presentadas y a la publicación de la lista definitiva de admitidos para el sorteo.

Realizado el sorteo ante Notario, VIRANDA procederá a notificar individualmente la adjudicación a quienes hubieran resultado adjudicatarios, con expresión en todo caso de:

- Ubicación de la vivienda.
- Superficie de la misma y sus anejos.
- Precio de venta.
- Importe de la aportación inicial.

En el sorteo se procederá a sortear un número superior de las viviendas existentes que se quedarán en situación de reserva para el supuesto de que el adjudicatario renuncie a su posición, o no cumpla con las obligaciones dimanantes del siguiente artículo. La fórmula para

adjudicar las viviendas vacantes, al cupo de reserva, será siguiendo el orden creciente asignado a cada vivienda, de tal forma que las viviendas con un número más bajo correspondan a aquellos solicitantes que se encuentren los primeros de la lista de reserva.

### 3. EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN

Notificada la adjudicación de la vivienda, el adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días para comunicar a VIRANDA su aceptación o renuncia, perdiendo en caso de no hacerlo su condición de adjudicatario. Dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la notificación de la adjudicación el adquirente deberá ingresar en la cuenta destinada al efecto el 50% de la aportación inicial. El resto de la aportación inicial se ingresará a razón de un 25% a los seis meses de la notificación de la adjudicación y el restante porcentaje al año de la notificación. Vendrá, así mismo obligado el futuro adquirente al pago de los tributos correspondientes y a como comunicar los datos a efectos de domiciliación bancaria del pago de las cuotas de amortización.

Aquel que renuncia a una de las viviendas adjudicadas se entenderá que renuncia para todo tipo de adjudicación futura de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública, salvo estar justificado a juicio del Consejo de Administración de VIRANDA por cambio de residencia, aumento de familia, o causas estimables.

Una vez que las viviendas sean legalmente susceptibles de ocupación se procederá a formalizar los correspondientes contratos de compraventa, cuya eficacia vendrá expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar las viviendas en el plazo máximo de tres meses desde la formalización del contrato, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada.

### 4. PERMUTAS

Las permutas sobre aquellas viviendas objeto de adjudicación provisional, con carácter general, están prohibidas por el presente pliego de condiciones.

Con carácter excepcional, se autorizan las permutas a aquellas unidades familiares que hayan experimentado cambios en el número de sus miembros, desde el momento de

presentación de la solicitud al momento de adjudicación de la vivienda y siempre previa autorización del Consejo de Administración de VIRANDA.

## 5. MEDIDAS DE LUCHA CONTRA EL FRAUDE.

Es objetivo prioritario de VIRANDA establecer un procedimiento justo de adjudicación de vivienda protegida, y, al mismo tiempo luchar contra el fraude o la concesión de viviendas a personas no necesitadas, para ello se articulan distintos mecanismos:

- VIRANDA establece como objetivo, que el mayor número posible de promociones privadas sean adjudicadas a través de nuestra empresa, de manera que se optimice el control del proceso. Para ello, se ha propuesto el cambio de la Ordenanza reguladora del Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras, de tal forma que se prime el hecho de que sea VIRANDA quien sea la empresa encargada de gestionar las adjudicaciones de viviendas de V.P.O. que se construyan en nuestra ciudad, haciendo uso del Registro de solicitantes de viviendas de V.P.O., del que dispone VIRANDA.
- Asimismo, se controlará las transmisiones de VPO para que ninguna vivienda protegida pueda ser vendida a precios de mercado libre y de esta manera evitar la especulación con la vivienda protegida, haciendo uso para ello de los derechos de tanteo y retracto, previstos en el art. 4º del presente pliego de condiciones.
- Hacer uso de los efectos que conlleva la renuncia a las viviendas de V.P.O. promovidas por VIRANDA, en aplicación de lo previsto por el art. 5.3, del presente pliego de condiciones.
- Por último, a través del siguiente régimen sancionador:

Se considerarán faltas muy graves:

- La no ocupación de la vivienda en los tres meses siguientes a la formalización del contrato de compra venta.
- La no dedicación de la vivienda a residencia habitual y permanente.

La actividad inspectora para la comprobación de la vivienda como residencia habitual y permanente le corresponde a la Empresa Municipal de la vivienda de Miranda de Ebro S.A., (VIRANDA) mediante el procedimiento siguiente:

- VIRANDA girará notificaciones en la vivienda del adjudicatario en días distintos y a diferentes horas.
- La no recogida personal a tres de estas notificaciones, practicadas directamente por la empresa municipal o por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, obligará al adjudicatario a probar que su inmueble está siendo destinado al uso adecuado de vivienda habitual y permanente de la siguiente forma :
  - presentación de recibos de consumo de energía y agua de los últimos dos trimestres.

La no recogida a las tres notificaciones requeridas junto con la presentación de recibos de consumo de agua y energía inferiores en un 50% a las medias de consumos de unidades similares a la del inspeccionado y que previamente se habrán estandarizado por VIRANDA, dará lugar a un expediente sancionador que tendrá como conclusión la resolución del contrato de compra venta de la vivienda protegida adjudicada por VIRANDA a favor del comprador.

La condición resolutoria, no será inferior al periodo de descalificación y sus circunstancias se harán constar en la escritura pública de compra venta.

Iguales efectos tendrá la no ocupación de la vivienda en los tres meses siguientes a la formalización de escritura pública.

## 6. PROHIBICIONES

Queda prohibido que los miembros del Consejo de Administración, de la Junta General y Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda, formen parte del proceso adjudicatario de viviendas de VPO promovidas por VIRANDA.

## 7. CAPACIDAD DE ACTUACIÓN

El presente procedimiento será de aplicación a la adjudicación de las viviendas de V.P.O. sometidas a Régimen General, sin perjuicio de que en un futuro a través de VIRANDA, sean gestionadas otras formas de V.P.O. previstas tanto en la legislación estatal, como en la autonómica, tal es el caso, de Viviendas sometidas a Régimen Especial, Viviendas de Precio Concertado, Vivienda para Jóvenes..... etc. En estos casos se efectuarán las adaptaciones procedimentales que correspondan de conformidad con lo previsto en dichas legislaciones.

### *Artículo 6º CRITERIO INTERPRETATIVO Y PRINCIPIO INFORMADOR*

El presente pliego de condiciones se debe interpretar conforme a lo establecido en el Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León (modificado por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre) y su normativa de desarrollo.