



Ayuntamiento
de Jerez



EMUVIJESA
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL PROMOVIDAS POR EMUVIJESA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

(Adaptado al Texto Integrado de Decreto 149/2003, de 10 de junio, a la Orden de desarrollo de 10 de marzo de 2006, a la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y al Reglamento –Decreto 149/2006 de 25 de julio-)





INDICE

- 1.- OBJETO**
- 2.- SISTEMA DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS**
- 3.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES**
- 4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**
- 5.- PUBLICIDAD**
- 6.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CON LA SOLICITUD**
- 7.- UNIDAD FAMILIAR SOLICITANTE**
- 8.- INGRESOS FAMILIARES**
- 9.- FAMILIA NUMEROSA**
- 10.- CUPOS Y RESERVA DE VIVIENDAS**
- 11.- DESARROLLO DEL SORTEO**
- 12.- ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS**
- 13.- INCOMPARECENCIA DEL SOLICITANTE**
- 14.- SUSCRIPCIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
- 15.- DOCUMENTACIÓN PARA VISADO Y AYUDAS**
- 16.- ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES**
- 17.- NORMATIVA DE REFERENCIA**
- 18.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO AUTORIZADO DE LOS DATOS**





1.- OBJETO.-

Es objeto del presente Pliego establecer las condiciones generales y regular el procedimiento para la selección de los adjudicatarios de viviendas para la integración social promovidas por Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., (EMUVIJESA) en régimen de arrendamiento acogidas a los programas del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

El presente pliego de condiciones generales se aplicará a todas las actuaciones de viviendas para la integración social promovidas en alquiler por EMUVIJESA cuyos trámites de selección de adjudicatarios no se hayan iniciado en ese momento.

2.- SISTEMA DE SELECCIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS.-

De conformidad con la normativa aplicable en esta materia, las viviendas de la promoción se distribuirán en dos porcentajes:

1º.- Hasta un 30% de las viviendas que integran la promoción será destinada a solicitantes cuyos ingresos no superen 1 vez el IPREM, la selección de los adjudicatarios de estas viviendas se llevará a cabo de manera directa conforme a los criterios y baremaciones que al efecto establezca.

2º.- Para el 70% restante, EMUVIJESA seleccionará a los arrendatarios, **mediante sorteo**, en el que podrán participar todos los solicitantes que, además de cumplir y acreditar las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica aplicable a la promoción correspondiente, acrediten unos ingresos entre 1 y 4,5 veces el IPREM y reúnan los requisitos exigidos por las presentes condiciones generales.

Para resultar adjudicatario de alguna de las viviendas que integran los reseñados porcentajes, es obligatoria y preceptiva la presentación por el interesado de la correspondiente solicitud en tiempo y forma.

3.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES.-

Además de reunir las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica para ser adjudicatario de una vivienda en la promoción correspondiente, los solicitantes deberán acreditar y cumplir los requisitos siguientes:

1º.- Ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello conforme a la legislación civil común.

2º.- Ninguno de los miembros de la unidad familiar podrán 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. Esto se entiende con las excepciones que en este mismo pliego de condiciones generales se establecen para los casos de cupos especiales recogidos en el mismo.





3º.- Acreditar algunas de estas circunstancias: Tener residencia en el término municipal de Jerez de la Frontera o comprometerse a residir en esta Ciudad, en los plazos legalmente establecidos desde que se le entregue la vivienda, si resultara adjudicatario.

4º.- Acreditar documentalmente la unidad familiar unos ingresos que no podrán exceder de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

5º.- En el supuesto en que el solicitante demande un cambio de vivienda por ser inquilino de EMUVIJESA o de vivienda de promoción pública, deberá encontrarse al día en el pago de los recibos de renta y cuotas de comunidad.

4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.-

1.- EMUVIJESA señalará para cada promoción concreta un plazo para que todos aquellos interesados que reúnan los requisitos exigidos puedan presentar las solicitudes, que se deberán formular en el modelo que elaborará y facilitará EMUVIJESA de manera gratuita.

2.- El lugar, plazo y horario de presentación será el que EMUVIJESA indique en la convocatoria, debiendo ser presentada por el propio solicitante o persona debidamente acreditada.

3.- Sólo se admitirá una solicitud por persona o por unidad familiar, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades familiares al mismo tiempo. En los casos en que una persona conste como solicitante de vivienda de dos o más unidades familiares diferentes, sólo se otorgará validez a la última presentada.

4.- El plazo mínimo para la presentación de solicitudes de cada promoción no podrá ser inferior a un mes.

5.- El orden de presentación de la solicitud no implica preferencia a la hora de concurrir al sorteo para la selección de los adjudicatarios.

5.- PUBLICIDAD.-

Al objeto de garantizar los principios de publicidad y concurrencia, EMUVIJESA anunciará la convocatoria de plazo para presentación de solicitudes, además de en los lugares exigidos por la normativa estatal y autonómica, a través de anuncio en uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad, en la página web de EMUVIJESA y en las oficinas de EMUVIJESA, especificando las características de la promoción, su localización, número de viviendas y tipología de las mismas, renta de alquiler aproximada, plazo y lugar de presentación de solicitudes, metodología para la selección de los adquirentes, cupos establecidos, y cualquier otro que se estime de interés.





6.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CON LA SOLICITUD.-

1.- A la solicitud, los interesados deberán aportar, como mínimo, la documentación siguiente:

- Documento que acredite la identidad de los solicitantes.
- Fotocopia del libro de familia, en su caso.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentadas de cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación abierto o vencido), así como nóminas o justificantes de la totalidad de ingresos del período transcurrido desde la última declaración del Impuesto sobre la Renta mencionada hasta el momento de la presentación de la solicitud. Si los interesados o algún miembro de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, por no estar obligado a ello, aquella o aquellas se sustituirán por declaración responsable acompañada de los justificantes de ingresos.
- Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio sobre otra vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.
- Declaración responsable de tener la residencia en Jerez de la Frontera o declaración jurada de futura residencia en la Ciudad, en los plazos legalmente establecidos, en el supuesto de resultar adjudicatario de una vivienda.
- En su caso, certificado de la minusvalía de algún miembro de la unidad familiar, especificativo del tipo y grado.
- En su caso, documentación acreditativa de la condición de Familia Numerosa.
- En el caso de solicitantes para viviendas de los cupos específicos, la documentación acreditativa de encontrarse en alguna de esas situaciones y si procediere conforme a los criterios establecidos en estas bases, el compromiso de enajenación de la vivienda de la que es titular en pleno dominio antes de la adjudicación de la nueva.

2.- El solicitante deberá presentar la solicitud, por sí mismo o a través de persona debidamente acreditada, en el impreso facilitado al efecto, dentro del plazo legal abierto y debidamente cumplimentada acompañada de la documentación requerida, recibiendo en ese acto resguardo de presentación en el que se hará constar el número de registro y cupo en el que se integra.

3.- No se admitirán solicitudes que no vayan debidamente cumplimentadas y acompañada de toda la documentación requerida. Sin perjuicio de lo anterior, la recepción de la solicitud no implica el cumplimiento de los requisitos exigidos por lo que, si una vez analizada, contuviese errores subsanables o faltare algún documento, EMUVIJESA concederá un plazo de DIEZ DÍAS naturales para la subsanación de los errores o la aportación de la documentación requerida. Transcurrido dicho plazo sin subsanar la solicitud o aportar la documentación o si de la solicitud se dedujera falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos, la solicitud será excluida, comunicándose este extremo por escrito al interesado.





4.- Cualquier documentación adicional requerida en cada una de las promociones concretas se relacionará claramente con anterioridad, en cada una de las convocatorias, con la debida publicidad para conocimiento de los interesados.

5.- La relación de solicitudes admitidas será remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a los efectos legales procedentes y para interposición de reclamaciones conforme a la normativa legal por aquellos que se considerasen perjudicados.

7.- UNIDAD FAMILIAR SOLICITANTE.-

1.- A los efectos de este pliego se considera unidad familiar la que resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en concreto:

A.- La integrada en caso de matrimonio por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

- Los hijos menores de edad, salvo los que vivan independientes con consentimiento de los padres
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada

B.- La formada, en defecto de matrimonio o en los casos de separación legal, por el ascendiente y la totalidad de los hijos que convivan con éste por atribución judicial de la custodia y reúnan los requisitos señalados anteriormente.

2.- También se considerará unidad familiar al conjunto de solicitantes individuales que no estén integrados en unidad familiar alguna.

3.- Igualmente se considera unidad familiar a las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho (BOJA 28 de diciembre), sin perjuicio de las limitaciones que respecto de las mismas se deriven como consecuencia de la normativa estatal en la materia.

8.- INGRESOS FAMILIARES.-

La determinación de los ingresos máximos de la unidad familiar se realizará en la forma establecida en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda y artículo 4 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, publicado mediante Orden de 27 de junio de 2007.

9.- 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 diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, que acredite tal condición mediante la aportación del título oficial establecido para ello.

10.- CUPOS Y RESERVA DE VIVIENDAS.-

1.- El 30% de viviendas de cada promoción irá destinada a solicitantes cuyo ingresos no superen 1 vez el IPREM, de conformidad con la normativa de aplicación y a la finalidad de integración social que persigue este programa de actuación.

2.- En cuanto al restante 70%, el número de viviendas a sortear se distribuirá por cupos, estableciéndose para cada promoción el número de viviendas asignado a cada uno de ellos en los pliegos particulares aprobados en cada caso. Estos cupos son los que a continuación se detallan:

a) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico. Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía y no sean propietarios o titulares de un derecho real de goce y disfrute vitalicio de una vivienda adaptada a sus circunstancias. Estos solicitantes habrán de contar con unos ingresos de entre 1 a 2,5 veces el IPREM.

b) Cupo especial de familias numerosas. Integrado este cupo por aquellas viviendas de cuatro dormitorios que para cada promoción particular decida EMUVIJESA, destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas. En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, a juicio de EMUVIJESA y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general. Estos solicitantes habrán de contar con unos ingresos de entre 1 a 2,5 veces el IPREM.

c) Cupo especial de viviendas para situaciones específicas. Este cupo va destinado a solicitantes que, contando con unos ingresos de entre 1 a 2,5 veces el IPREM, se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

-solicitantes que, directamente o algún miembro de su unidad familiar, padezca problemas de adecuación de sus viviendas a sus circunstancias personales por encontrarse impedidos físicamente para trasladarse tanto en el interior como al exterior de ella por la existencia de barreras arquitectónicas que no se pueden salvar técnicamente. Tendrán que acreditar dichas circunstancias de forma suficiente, pudiendo EMUVIJESA realizar las comprobaciones pertinentes mediante los informes sociales o técnicos que considere convenientes.

-solicitantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y en los que concurran las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que la solicitud se acompañe con informe social de los órganos o administraciones competentes que acredite la situación indicada, siendo suficiente con la orden judicial de protección a favor de la víctima o informe del Ministerio Fiscal.





-discapacitados psíquicos con grado de discapacidad que le permita tener autonomía e independencia suficiente a nivel social y económico, así como capacitación legal para ser comprador de vivienda. En estos casos será preciso que la solicitud se acompañe con los informes acreditativos de dicha situación.

-solicitantes que, en aplicación a lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho de subrogación mortis causa reconocido por la Ley de 1964 de Arrendamientos Urbanos.

-personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, consecuencia de las cuales se hayan visto privados por sentencia judicial firme del pleno dominio de la vivienda que constituía su domicilio habitual y permanente y se acredite dicha circunstancia mediante la correspondiente inscripción del Registro de la Propiedad.

En caso de que existiesen vacantes –viviendas sin adjudicar- en este cupo de situaciones específicas, éstas pasarán a formar parte del cupo general.

De forma excepcional en estos supuestos, los solicitantes que se integren en cualquiera de los tres cupos especiales reseñados, salvo los casos recogidos en los dos últimos párrafos anteriores, con los requisitos señalados para cada uno de ellos, podrán ser propietarios de la vivienda en la que tienen su residencia pero tendrán que enajenarla antes de la formalización del contrato de arrendamiento con EMUVIJESA.

d) Cupo general que estará formado por las viviendas a adjudicar mediante sorteo no integradas en ninguno de los grupos anteriores. Este se subdivide en dos grupos en atención a los ingresos de los solicitantes:

- Grupo 1.- integrado por aquellas unidades familiares, no incluida en ninguno de los cupos anteriores, cuyos ingresos anuales sean como mínimo de 1 vez el IPREM y no superen las 2,5 veces el IPREM.

- Grupo 2.- Estaría integrado por aquellas unidades familiares, no incluida en ninguno de los cupos anteriores, cuyos ingresos anuales estén por encima de 2,5 veces y no superen las 4,5 veces el IPREM.

2.- EMUVIJESA determinará los cupos y el número de viviendas que integran cada uno de ellos siempre con carácter previo a la convocatoria pública para presentación de solicitudes a fin de su conocimiento por todos los interesados.

3.- En los impresos de solicitud, cada solicitante deberá marcar el cupo en el que desea integrarse para lo que deberá acreditar documentalmente reunir los requisitos exigidos.

11.- DESARROLLO DEL SORTEO.-

El sorteo que se celebrará ante Notario, con los demás requisitos exigidos por la normativa estatal y autonómica especialmente aplicable, se desarrollará de la forma siguiente:





Se procederá, en primer lugar, al sorteo del número de orden para la elección de viviendas de los cupos especiales descritos anteriormente –a), b), y c)- entre los solicitantes integrantes en cada uno de ellos, de forma que queden cubiertas todas las viviendas de cada uno de los cupos. En el supuesto de existir mayor número de solicitantes que de viviendas, se proseguirá para establecer la lista de reserva para cada cupo.

Posteriormente, se procederá al sorteo del número de orden para la elección de viviendas del cupo general, incluyendo en primera instancia a los solicitantes pertenecientes al grupo 1. En el supuesto de existir mayor número de solicitantes de este grupo que de viviendas de este cupo, se proseguirá para establecer el número de orden en situación de reserva.

A continuación se procederá a sortear el número de orden para la elección de vivienda (si el número de estas fuese superior al de solicitantes del grupo 1) o de reserva, entre los integrantes del grupo 2, que, en ambos casos, será consecutivo e inmediatamente posteriores a los del grupo 1.

En el supuesto de que, en cualquiera de los cupos reseñados, el número de solicitantes sea muy superior al número de viviendas, EMUVIJESA podrá optar entre efectuar el método antes descrito o aplicar el procedimiento consistente en extraer un número del cupo correspondiente a partir del cual se fijará el orden de reserva para el mismo.

12.- ASIGNACION DE VIVIENDAS

EMUVIJESA, teniendo siempre en consideración las circunstancias familiares de los adjudicatarios y en especial su composición, procederá a asignar la vivienda en la promoción, de entre las sorteadas, que haya sido elegida por el solicitante tras ser citado al efecto. Primero se citará a los integrantes de los cupos especiales y posteriormente el general, grupo 1 y grupo 2, con plazo suficiente de antelación y por el orden obtenido en el sorteo notarial.

A modo orientativo, en el cuadro que a continuación se expone, aparece la asignación que se hará de las viviendas teniendo en cuenta número de dormitorios y composición familiar.

Nº MIEMBROS	NUMERO DE DORMITORIOS			
	1	2	3	4
1	X			
2	X	X		
3		X	X	
4		X	X	X
5			X	X
6 o más				X

13.- INCOMPARECENCIA DEL SOLICITANTE.-

Si el solicitante no compareciese en EMUVIJESA en el plazo que se le conceda para proceder a lo indicado en la base anterior, o en dicho plazo no aportase la documentación complementaria que por sus especiales circunstancias se le requieran (sentencia de separación,



certificado de valor de inmuebles que figuren a su nombre, etc...) se estimará por EMUVIJESA , sin necesidad de más trámites, que renuncia a su solicitud de adjudicación de una de las viviendas, siendo debidamente notificado por escrito.

14.- SUSCRIPCIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

Ambas partes se comprometen a la firma del contrato de arrendamiento de la vivienda dos meses antes, como mínimo, a la fecha de finalización de las obras de construcción, redactándose por EMUVIJESA según modelo aprobado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de VPO y Consumidores y Usuarios y normas complementarias.

15.- DOCUMENTACIÓN PARA VISADO Y AYUDAS.-

Antes de la firma del contrato de arrendamiento, la parte arrendataria tendrá que aportar toda la documentación necesaria exigida por la normativa vigente para el visado del contrato por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Si en ese momento no reuniera las condiciones y requisitos exigidos por la normativa estatal y autonómica para ser adjudicatario de una vivienda protegida de la promoción correspondiente, se le comunicará por escrito al interesado, procediéndose a la adjudicación de la vivienda conforme a lo previsto en la base siguiente.

16.- ADJUDICACIÓN VIVIENDAS VACANTES.-

En cualquiera de los supuestos contemplados en este pliego en los que quedare libre alguna vivienda de la promoción por renuncia del solicitante, no cumplimiento de los requisitos o resolución del contrato, dicha vivienda se ofrecerá por EMUVIJESA al que aparezca en primer lugar de la lista, según orden resultante del sorteo, que en ese momento se encuentre pendiente de elección de vivienda. Si en ese momento no hubiese solicitantes participantes en el sorteo pendientes de elección de vivienda, EMUVIJESA podrá adjudicarla entre personas interesadas que cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente para arrendatarios de una vivienda protegida.

17.- NORMATIVAS DE REFERENCIA.-

En este pliego se han hecho referencia a diferentes normativas de distintos ámbitos (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, normativas de viviendas protegidas, Ley de Familias Numerosas...). En el supuesto de modificación de las normativas empleadas se aplicaran las que las sustituyan, procediéndose, si fuera preciso, a la modificación puntual de este pliego.





18.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO AUTORIZADO DE LOS DATOS.-

La presentación de la solicitud por el interesado implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas.

Jerez de la Frontera, a 1 de septiembre de 2008

EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Antonio Fernández Ortega

