



GESTIÓN DE VIVIENDAS CON AYUDAS DEL PLAN ESPECIAL DE FIJACIÓN DE POBLACIÓN "FIPO".

REGLAMENTO MARCO QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS
CON AYUDAS A LA COMPRA DE PRIMERA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE
VENTA PROMOVIDAS EN SUELOS GESTIONADOS POR LA EMPRESA
GISA, GESTION INSULAR DEL SUELO.

REGLAMENTO MARCO QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON ARREGLO A LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN RÉGIMEN DE VENTA PROMOVIDAS EN SUELOS “G.I.S.A”, GESTION INSULAR DEL SUELO.

TÍTULO I PROMOCIONES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objeto del presente título es la regulación con carácter general, del procedimiento de adjudicación de adquirentes de viviendas acogidos a las ayudas del PLAN ESPECIAL DE FIJACIÓN DE POBLACIÓN (en adelante denominada FIPO), estableciendo los requisitos generales para los solicitantes, el proceso de presentación de solicitudes y los procedimientos a seguir, sin perjuicio de que, en promociones o en actuaciones concretas se establezcan condiciones específicas que serán aprobadas por el consejo de Administración de G.I.S.A.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO

El régimen de adjudicación será en propiedad por título de venta, siendo el precio de venta de las viviendas, el fijado por el Consejo de Administración de G.I.S.A. dentro de los límites establecidos por FIPO.

Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios.

ARTÍCULO 3.- FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES

Una vez anunciada la oferta pública de viviendas a adjudicar, en la que se señalará: el régimen de adjudicación, el número de viviendas ofrecidas, la ubicación de las promociones, y el plazo de formalización de solicitudes, las mismas deberán presentarse en las oficinas de gestión de las promociones que en cada caso designe G.I.S.A., a partir del día de inicio del plazo de presentación.

Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial que se facilitará en las oficinas de G.I.S.A. y en las oficinas de gestión de las promociones que en cada caso se designen.

Las solicitudes cumplimentadas y firmadas deberán cumplir, en el momento de la presentación, los requisitos socioeconómicos que se detallan en el apartado requisitos (Artículos 6 y 12 de este reglamento).

ARTÍCULO 4.- RÉGIMEN JURÍDICO

Este Reglamento se desarrolla y aplica en el marco de lo establecido en el condicionado técnico establecido en las bases técnicas para la redacción de proyectos FIPO.

Las relaciones entre el adjudicatario y G.I.S.A. se regirán por el presente Reglamento, y subsidiariamente, por lo dispuesto en la legislación civil común y por el Decreto vigente en cada caso.

ARTÍCULO 5.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA

5.1 De la adjudicación

Las viviendas se adjudicarán por el procedimiento de antigüedad en la inscripción entre todos aquellos solicitantes que cumplan los requisitos exigidos, y por tipología de viviendas, excepto el cupo reservado para discapacitados.

5.2 Cupos para la adjudicación de viviendas

Las viviendas que integran las promociones se adjudicarán por el procedimiento combinado de antigüedad en la inscripción y según la siguiente distribución:

- a) 100% del total de las viviendas: a ellas podrán optar todas aquellas personas cuya edad esté comprendida entre los 18 y los 65 años.
- b) El comprador o compradores, deberán estar empadronados en el ayuntamiento donde se esté realizando la promoción.
- c) Los ingresos mínimos demostrables deberán de superar 3 veces el importe máximo a pagar por hipoteca, ejemplo: (hipoteca de 315 € al mes, deberá demostrar ingresos de 945 euros al mes como mínimo).

5.3 De la asignación

La asignación del tipo de vivienda para la Unidad Familiar o Unidad de Convivencia será establecida por G.I.S.A. en función de la demanda.

ARTÍCULO 6.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE

Podrán solicitar las viviendas con derecho a las ayudas del plan FIPO en régimen de venta a adjudicar por G.I.S.A. las personas en quienes concurren los siguientes requisitos.

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado, y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Estar empadronado en el Municipio donde se esté ejecutando la promoción, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable.
- c) Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

c.1 Definiciones

c.1.1. Se entenderá el concepto de unidad familiar conforme a lo dispuesto por la Ley Reguladora del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, estando incluidas en dicha definición aquéllas compuestas por una sola persona.

c.1.2. El adjudicatario no podrá ser titular o beneficiario, en pleno dominio o de un derecho realde uso o disfrute sobre alguna otra vivienda en el municipio donde se esté realizando la promoción.

d) Que los ingresos ponderados de la unidad familiar o de convivencia no excedan de 5,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y que el pago anual de las cuotas de amortización, calculadas para el primer año en que se subroguen en el préstamo hipotecario, no superen el 35% de sus ingresos anuales.

En caso de que el solicitante no pueda acreditar estos ingresos mínimos, podrá optar a la adjudicación de vivienda siempre que aporte un avalista con capacidad suficiente a juicio de G.I.S.A. y de acuerdo con las entidades bancarias.

ARTICULO 7.- DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

a) Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial y estarán a disposición del solicitante en las oficinas de gestión de las promociones y dependencias municipales que, en cada caso, G.I.S.A. designe a tal efecto.

b) La solicitud deberá ir debidamente cumplimentada y acompañada del resto de anexos, que se facilitarán con la misma, en base a los requerimientos específicos de cada promoción.

En todo caso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

I. Fotocopia del DNI, NIE, pasaporte en vigor del solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

II. Solicitantes como trabajadores en el municipio: documentación acreditativa que justifique el desarrollo de la actividad laboral en el municipio.

G.I.S.A. comprobará directamente a través del Padrón municipal, los datos relativos a fechas de empadronamiento de los solicitantes como residentes en el municipio.

III. Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia.

c) El orden de presentación de la solicitud implica preferencia a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

ARTÍCULO 8.- DE LA SELECCIÓN Y ADMISIÓN DE LOS SOLICITANTES

Aparte del cumplimiento de todos los requisitos indicados anteriormente que le sean de aplicación a cada caso, se valorará la antigüedad de empadronamiento del solicitante; clasificando cuatro escalones de arraigo en el municipio, de forma que la mayor antigüedad tenga un porcentaje mayor de probabilidades de acceso a una vivienda.

Los tramos serán:

1. Grupo 1. Poca antigüedad: 1 a 3 años (01/01/2014 a 31/12/2017)
2. Grupo 2. Antigüedad media 3 a 6 años (01/01/2011 a 31/12/2017)
3. Grupo 3. Antigüedad alta 6 a 10 años (01/01/2008 a 31/12/2017)
4. Grupo 4. Antigüedad superior a diez años (anteriores a 31/12/2007)

Dado que es imposible determinar a priori la demanda que resultaría de estos niveles de antigüedad, y considerando que lo que se pretende es dar mayores oportunidades de acceso a mayor arraigo, los cupos (número de viviendas para cada grupo) se determinarán una vez recibidas las solicitudes, asignando a cada uno los siguientes índices de probabilidad mayor de los unos respecto de los otros:

1. Grupo 1. Índice 1.
2. Grupo 2. Índice 1,5 (50% más probable que el primero)
3. Grupo 3. Índice 2 (100% más que el primero y 33% más que el segundo)
4. Grupo 4. Índice 2,5 (150% más que el primero, 66% que el segundo y 25% que el tercero)

Cupo asignable a cada grupo resultaría de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{índice}_{\text{grupo}_i} * n^{\circ} \text{ solicitudes}_{\text{grupo}_i}}{\sum \text{índices} * n^{\circ} \text{ solicitudes}_i} * 100$$

donde
i= 1, 2,3,4

a) Se presentará una única solicitud por unidad familiar o de convivencia. La presencia del solicitante o de algún miembro de la unidad familiar o de convivencia en más de una solicitud, los descalificará como solicitantes.

b) Cerrado el plazo de admisión de solicitudes, G.I.S.A. elaborará y publicará dos listados:

I. Listado de solicitantes admitidos provisionalmente que contendrá los datos personales del solicitante y tipología de la vivienda a la que se presenta.

II. Listado de solicitantes excluidos provisionalmente que contendrá los datos personales del solicitante, tipología de las viviendas a las que se presenta, y causa de exclusión. Estos listados se publicarán en las oficinas de G.I.S.A., en el Ayuntamiento, en la página web de G.I.S.A. y en publicaciones de carácter municipal.

La publicación mediante la inserción en estos tablones de anuncios habilitados al efecto, bastarán para el cumplimiento del requisito de la notificación fehaciente y de publicidad de la promoción.

c) Los solicitantes podrán presentar alegaciones a los datos contenidos en los mencionados listados provisionales, en el plazo de 15 días hábiles desde la publicación de los mismos.

d) G.I.S.A. estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales, publicando por igual vía que la anterior, los listados de solicitantes admitidos y excluidos definitivamente.

e) El cupo de viviendas establecido legalmente, 3%, para los solicitantes con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, grado mínimo establecido para tener la consideración o condición de minusválido, serán adjudicadas previa evaluación por los servicios sociales del Ayuntamiento.

f) G.I.S.A. se reserva un 5% de viviendas de cada promoción para atender necesidades especiales o de emergencia social. En el caso de que este porcentaje no sea completado pasará a tener el mismo carácter que el resto de las viviendas de la promoción, que igualmente serán adjudicadas por G.I.S.A.

ARTÍCULO 10.- NOTIFICACIÓN

G.I.S.A. notificará personalmente a los compradores si reúnen los requisitos para la obtención de las ayudas del plan FIPO, y en caso de ser así, les aportará:

- a) Ubicación de la vivienda.
- b) Superficie útil de la misma.
- c) Tipología de la Vivienda.
- d) Precio y condiciones económicas de la adjudicación.

La lista de los reservas será publicada por G.I.S.A. de la misma forma que en las instancias anteriores.

ARTÍCULO 11.- ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El adjudicatario deberá comparecer ante G.I.S.A., en el término de 10 días naturales desde la fecha de recepción de la notificación, para aceptar la adjudicación. Transcurrido el plazo sin dicha comparecencia, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada, y ésta será asignada al primer titular de la lista de reserva de su cupo.

Asimismo, deberá presentar la documentación acreditativa de la situación económica social manifestada en su solicitud, siendo esta condición imprescindible para la formalización de la adjudicación definitiva.

En el supuesto de que, una vez aprobada, comunicada y aceptada la adjudicación, falleciera el titular solicitante antes de la formalización del contrato de compraventa, podrán subrogarse en la condición de solicitante adjudicatario, los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar al titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Una vez aceptada la vivienda, y habiéndose acreditado fehacientemente la situación manifestada en la solicitud, los adjudicatarios de una vivienda en régimen de compraventa deberán formalizar el correspondiente contrato de compraventa en lugar, fecha, hora y condiciones que en cada caso determine G.I.S.A.

ARTÍCULO 12.- CAUSAS DE NULIDAD DE ADJUDICACIÓN

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el art. 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado f) de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por circunstancias sobrevenidas, el adjudicatario haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
- b) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación de comunicar a G.I.S.A. cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en el plazo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia.

ARTÍCULO 13.- LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

La facultad de disposición sobre las viviendas adjudicadas en aplicación de las presentes normas, estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Los adjudicatarios no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas, durante el plazo de diez años desde la formalización de escritura de compraventa de la vivienda adjudicada.

Quedan exceptuadas aquellas familias numerosas que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la adjudicada, y cuando la transmisión intervivos obedezca a la necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o por otros motivos justificados, previa autorización de G.I.S.A. reservándose ésta última, en todo caso, un derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas.

ARTÍCULO 14.- DE LOS ANEXOS

Los anexos con las especificaciones de cada promoción , si las hubiera serán aprobadas por el Consejo de Administración de G.I.S.A.

TÍTULO II

DE LAS PROMOCIONES PRIVADAS SOBRE SUELOS DESARROLLADOS POR G.I.S.A.

ARTÍCULO 15.- DISPOSICIONES PARTICULARES

1. El régimen jurídico y el precio de venta de las viviendas serán los establecidos por las bases en ese momento en vigor del reglamento del Plan Especial de Fijación de Población "FIPO".
2. G.I.S.A. una vez producida la adjudicación por sorteo de las viviendas, notificadas a los adjudicatarios y aceptadas por éstos, y previa comprobación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos personales exigidos, remitirá copia de los listados y de la información relativa a éstos a FIPO, para la formalización de los correspondientes contratos de compraventa, y entrega del cheque ayuda de un 10 % (diez) a pagar en 25 años al 1 % de interés anual
3. G.I.S.A. establecerá los procedimientos específicos que permitan llevar a cabo el seguimiento y control de estas adjudicaciones y sus correspondientes altas y bajas por renuncia a nulidad de las mismas.

gisa

GESTIÓN INSULAR DEL SUELO

