

**AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO***Bases del procedimiento de selección de arrendatarios en promociones de viviendas adscritas al patrimonio municipal del suelo. Fase I*

III.C.2005

La Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el día 29 de agosto de 2007, acordó entre otros asuntos, la aprobación de las Bases del procedimiento de selección de arrendatarios en Promociones de Viviendas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo, Fase I, "parcela 9 del Sector La Cava" y que se transcriben en el siguiente Anexo:

- Se establece, para poder optar al sorteo, el 5 de octubre de 2007 (inclusive), como fecha límite para figurar con inscripción validada en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Anexo

Bases del procedimiento de selección de arrendatarios en promociones de viviendas adscritas al patrimonio municipal del suelo. Fase I parcela 9 de La Cava.

Base 1. Objeto

Las presentes bases tienen por objeto regular los siguientes procedimientos:

- La selección de arrendatarios iniciales de las viviendas reservadas a jóvenes en régimen de arrendamiento promovidas por promotores privados en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo. A estos efectos se consideran jóvenes las personas que en el momento de finalización del plazo establecido en la base tercera, figuren con inscripción validada en el Registro de vivienda como demandante de vivienda protegida en alquiler, siendo su edad menor o igual a 35 años. En caso de unidad familiar o convivencial, se entiende cumplido este requisito si el miembro que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos tiene en citada fecha una edad menor o igual de 35 años. (En lo sucesivo Cupo Jóvenes)

- La elaboración de una relación de posibles arrendatarios iniciales de las viviendas reservadas a unidades familiares o convivenciales en las que alguno de sus componentes sea minusválido de movilidad reducida promovidas por promotores privados en régimen de arrendamiento en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo. A efectos de esta convocatoria se consideran minusválidos de movilidad reducida, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 19/2000, de 28 de abril, de la Comunidad Autónoma de La Rioja, a aquellas personas que tienen limitada ocasional, temporal o permanentemente la posibilidad de desplazarse. (Cupo Movilidad Reducida)

- La elaboración de una relación de posibles arrendatarios iniciales del resto de solicitantes de vivienda promovidas por promotores privados en parcelas adscritas al patrimonio municipal del suelo, para su elección por el contratista. (En lo sucesivo, Cupo Resto de solicitantes)

Base 2. Régimen de adjudicación

El régimen de Adjudicación para todas las viviendas será en arrendamiento. La renta anual de estas viviendas será el porcentaje máximo (3.5%) vigente en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento para las viviendas protegida en régimen de arrendamiento de renta básica a 25 años conforme a la normativa Estatal y Autonómica, quedando prohibido el cobro de cualquier cantidad distinta en concepto de la renta contractual, pudiendo incrementarse solamente, en su caso, en aquellos gastos que deba satisfacer por determinación legal expresa. Los contratos se formalizarán a través de la Oficina Municipal de Vivienda por un periodo mínimo de 1 año prorrogable por plazos anuales conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El destino de las mismas será el de vivienda habitual y permanente de los arrendatarios, debiendo ocuparla de forma efectiva en el plazo de 3 meses siguientes a la formalización del contrato privado de arrendamiento. La Administración municipal podrá dispensar temporalmente el cumplimiento de la obligación en casos justificados y a solicitud del interesado.

Base 3. Requisitos del solicitante

Los requisitos se valorarán a fecha límite 5 de octubre (inclusive) o lo que es lo mismo a fecha de finalización del plazo establecido, para figurar con inscripción validada en el Registro de demandantes de vivienda protegida en alquiler. En el caso de modificaciones, se tendrá en cuenta la última validación presentada.

Se establecen los siguientes requisitos generales:

- Ser persona física, mayor de edad, o menor emancipado, no incapacitada para la celebración de contratos.
- Figurar con inscripción validada, a fecha límite 5 de octubre (inclusive), en el Registro de Solicitantes de vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 4 del Decreto 50/2004, de 16 de septiembre, de la Comunidad Autónoma de La Rioja, resultando demandante de vivienda en Régimen preferente de adjudicación, alquiler (sin opción a compra) o indistinto, y modalidad preferente de protección oficial o Indistinto en el término Municipal de Logroño.

- Salvo motivos justificados, no ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; Salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos. Ni lo sean sobre una vivienda libre, en todo el territorio nacional, cuando el valor de dicha vivienda libre determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

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.

Se entenderá por valor comprobado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales el que determine la Consejería de Hacienda y Empleo de la Comunidad Autónoma de la Rioja previa petición del Ayuntamiento en aquellos casos que sea necesario para la verificación del cumplimiento de este requisito. De forma subsidiaria, y siempre que dicho valor no sea facilitado por la citada Administración, se tomará por valor comprobado a efectos de esta convocatoria, el mayor de los siguientes: el doble del valor catastral o la valoración de los técnicos municipales.

- Acreditar ingresos propios del solicitante, al menos de 0,75 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), referidos a los ingresos del ejercicio económico vencido a fecha de publicación de estas bases, y salvo la excepción prevista en el artº 15 del Decreto 10/2006, de 27 de enero, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja.

- Los ingresos de la Unidad Familiar o Convivencial deben ser igual o inferior a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, calculados de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Ministerio de Vivienda, y en el Art. 7 del Decreto 10/2006, de 27 de enero, de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de La Rioja.

- Constituir en la vivienda su domicilio habitual y permanente, debiendo ocupar la vivienda en el plazo de tres meses desde la entrega de llaves; salvo causa justificada a juicio de la Administración que podrá prorrogar durante tres meses más dicho plazo y siempre previa solicitud.

- Aceptar todos los requisitos y condiciones sin salvedad alguna.

- Incorporar los compromisos anteriores y condiciones en el contrato de arrendamiento.

Base 4. Oferta pública

1. El Ayuntamiento de Logroño, a través de la Oficina Municipal de vivienda procederá a recabar del Registro de solicitantes, la relación de solicitantes que figuren con inscripción validada a fecha límite 5 de octubre de 2007 (inclusive) y hayan indicado Logroño entre los municipios preferentes para ocupar una vivienda en régimen de arrendamiento señalado en Base tercera.

2. El Ayuntamiento anunciará esta convocatoria en el Boletín Oficial de La Rioja, tablón de anuncios Ayuntamiento y en el de la Oficina Municipal de la Vivienda, señalando que estas bases se encuentran a disposición de los interesados en la Oficina Municipal de Vivienda.

3. Una vez publicada la oferta y en virtud de lo dispuesto en el Art. 59.5 b. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo Común, la notificación, durante la tramitación del expediente, se realizará mediante inserción en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de las dependencias de la Oficina Municipal de la Vivienda, donde se expondrán los listados provisionales y/o definitivos, los anuncios, requerimientos, citaciones o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerirse a los interesados, la realización de trámites o presentación de documentación.

La publicación mediante inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto bastará para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente y de publicidad.

Base 5. Requisitos de presentación

1. La inscripción en el Registro de Demandantes de vivienda se puede realizar en la Oficina Municipal de la Vivienda (C/ Tricio nº 1 Bajo), en las oficinas del IRVI (C/ General Urrutia 10-12) o por alguno de los medios que establece la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2. Las personas que figuren como solicitantes no podrán figurar como otros miembros de la unidad familiar y/o convivencial y aquellas personas que figuren como otros miembros de la unidad familiar no podrán figurar como solicitantes en otra solicitud.

3. La inscripción o la solicitud puede presentarse a título individual por personas solteras, separadas o divorciadas legalmente con sentencia firme.

4. La inscripción o la solicitud según debe presentarse de forma conjunta por parejas casadas, cualquiera que sea su régimen matrimonial.

5. En el caso de parejas que tengan un proyecto de vida en común, o unidades convivenciales, la inscripción puede presentarse de forma conjunta.

6. El contrato de arrendamiento se suscribirá a favor de todas las personas que figuren como solicitantes en la inscripción del Registro de solicitantes de vivienda protegida de La Rioja, no admitiéndose la suscripción del contrato a favor de una o varias de las personas integrantes de la solicitud conjunta.

7. Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud y en su caso a la resolución del contrato.

8. Tanto la no-presentación de la documentación solicitada, como el incumplimiento de requisitos será motivo suficiente de exclusión en el procedimiento.

9. La presentación de la solicitud 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 lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, para la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en las bases, así como la asignación de la baremación. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del procedimiento reseñado en la Base 1. En los casos que la Administración correspondiente no facilite la información solicitada, deberá ser el solicitante el que la aporte y se le indicará mediante la publicación de los listados.

Base 6. Régimen jurídico

El procedimiento objeto de estas bases se regirá por las presentes bases y subsidiariamente por la

legislación administrativa común, en especial por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Asimismo, los contratos de arrendamiento se rigen por el Pliego de Condiciones para contratar la colaboración en la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo, por la legislación administrativa reguladora de la Promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento y, supletoriamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Base 7. Concepto de unidad familiar

A efectos de estas bases, se considera unidad familiar la determinada en los términos expresados en la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No obstante, las referencias a unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a personas que no estén integradas en la unidad familiar.

Se entenderá como Unidad de Convivencia aquella definida en el Art. 4 del Decreto 50/2004, de 23 de septiembre, de la Comunidad Autónoma de la Rioja, por el que se crea y regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Base 8. Listas de admitidos/no admitidos.

Cerrado el plazo de solicitudes, el Ayuntamiento elaborará y publicará de acuerdo con lo establecido en el punto 3 de la base 4 los siguientes listados provisionales:

A) Cupo Jóvenes:

- Lista de admitidos, no admitidos y pendientes de documentación, detallando los datos personales y puntuación obtenida de acuerdo con la baremación del anexo 1, motivo/s de no-admisión o documento/s que faltan, en su caso.

B) Cupo Movilidad reducida:

- Lista de admitidos, no admitidos y pendientes de documentación, detallando los datos personales, motivo/s de no-admisión o documento/s que faltan, en su caso.

C) Cupo Resto de solicitantes:

- Lista de admitidos, no admitidos y pendientes de documentación, detallando los datos personales, motivo/s de no-admisión o documentos que faltan, en su caso.

Los solicitantes podrán presentar la documentación requerida en estos listados, así como alegaciones a los datos contenidos en mencionados listados provisionales, en el plazo de 10 días hábiles desde la publicación de los mismos.

El Ayuntamiento, una vez estudiada la documentación presentada y resueltas las alegaciones a los citados listados provisionales, publicará los listados definitivos de admitidos / no admitidos tanto en el cupo de Jóvenes, Resto de solicitantes y Movilidad reducida.

Base 9. Proceso de adjudicación de viviendas en arrendamiento- modalidad jóvenes.

Una vez finalizados los plazos reseñados en la Base anterior, el Ayuntamiento publicará el listado de jóvenes admitidos definitivamente indicando además los números que se asignan a cada interesado para el sorteo, de acuerdo con las circunstancias económicas, familiares y de necesidad de vivienda que hayan acreditado, conforme a lo establecido en la tabla de puntuación adjunta a estas bases.

De igual forma, en dicha publicación, o posteriormente, se determinará fecha, lugar y hora de celebración del sorteo, que se llevará a cabo según el procedimiento que se recoge en el Anexo II.

Del sorteo saldrá un listado de solicitantes seleccionados con opción a elegir vivienda en las parcelas en que así se determine por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en número igual al de viviendas disponibles reservadas para jóvenes, ordenados por orden de extracción resultante del sorteo.

Igualmente se elaborarán listas adicionales en concepto de reserva, relacionados por orden de extracción y que serán utilizadas por el Ayuntamiento para seleccionar a los arrendatarios iniciales de las viviendas no cubiertas por el listado inicial.

En estos listados, o posteriormente, se indicará en la oficina de vivienda, fecha y hora que se le asigna a cada adjudicatario para la elección de vivienda, respetando el orden de prelación establecido como resultado del sorteo.

Dicho listado será objeto de publicación, la cual se entenderá como notificación a todos los efectos según lo establecido en el punto 3 de la Base 4, en el plazo de 10 días hábiles siguientes a la celebración del sorteo no suponiendo una comunicación de adjudicación.

En caso de no poder comparecer en la fecha, lugar, y hora indicados, por causa de fuerza mayor acreditada, el solicitante deberá hacerse representar por una persona con poder notarial para realizar la elección o apoderamiento apud acta (dicho apoderamiento se realizará presencialmente en la Oficina Municipal de Vivienda).

En el caso de incomparecencia a la elección de la vivienda el día que se les indique, pasarán a ocupar, a efectos de elección el último lugar de la lista, y en el caso de que tampoco comparezcan, se entenderá que renuncian a la adjudicación de vivienda. Tanto este motivo como aquellos que se consideren como no justificados, conllevarán la baja forzosa del Registro por el periodo que establece el Decreto que regula el Registro de demandantes vigente a fecha de determinación del plazo establecido para la convocatoria.

El incumplimiento o la falsedad de los datos manifestados en la inscripción del Registro de Solicitantes establecidos en el Decreto 50/2004, de 16 de septiembre, por el que se crea y regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja, supondrá la baja forzosa del Registro por el período mínimo establecido en la normativa vigente a fecha de terminación del plazo establecido para la convocatoria o en su defecto la prohibición de participar en ningún procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida en el mismo plazo, y afectará a cualquiera de las personas integrantes de la solicitud.

Base 10. Proceso de adjudicación de viviendas en arrendamiento- modalidad minusválidos y resto.

Una vez finalizados los plazos señalados en la Base 8, se facilitarán a los promotores dos listados de

posibles arrendatarios pertenecientes al cupo de Movilidad Reducida y al cupo de Resto de Solicitantes. Estos seleccionarán a los arrendatarios dentro de los incluidos en cada cupo, antes de formalizar el contrato de arrendamiento.

Base 11. Formalización de contratos de arrendamiento. Modalidad jóvenes

Los promotores deberán formalizar los contratos de arrendamiento a través de la oficina municipal de vivienda en el plazo de 3 meses desde que le haya sido facilitado por el Ayuntamiento el listado definitivo de arrendatarios, debiendo coincidir con la vivienda seleccionada conforme a lo establecido en la base 9ª. Dichos contratos llevarán incorporados como anexo inseparable una copia completa del Pliego de Condiciones para contratar la colaboración en la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo.

Una vez firmados los contratos de arrendamiento, y cumplidas las obligaciones fiscales y de depósito de fianza obligatoria establecida en la Ley 24/ 1994 de 24 noviembre de Arrendamientos Urbanos, estos deben ser presentados en el Ayuntamiento, sin perjuicio de otros visados que deban llevarse a cabo por otras Administraciones Públicas derivados de la calificación de vivienda protegida.

Base 12. Cláusulas obligatorias a incluir en el contrato de arrendamiento

Además del clausulado obligatorio que deben contener los contratos de arrendamiento de Viviendas Protegidas impuestos por la normativa vigente reguladora de la materia, deben incorporar de forma obligatoria las Condiciones número 16, 17 y 29 del Pliego de Condiciones para contratar la colaboración en la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento en parcelas adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

Base 13. Incumplimiento de obligaciones

La Administración Municipal podrá instar a las Empresas colaboradoras, promotoras de las viviendas, la resolución de los contratos de arrendamiento formalizados en los siguientes supuestos:

Falsedad en los documentos o declaraciones presentados ante la Administración Municipal en orden a acreditar los requisitos establecidos en las presentes Bases.

Incumplimiento de la obligación de constituir en la vivienda el domicilio habitual y permanente.

Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en las presentes bases.

La resolución producirá los efectos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Anexo I. Baremo (Circunstancias a baremar para el cupo de jóvenes)

Circunstancias económicas:

Hasta 1.5 IPREM: 5

Hasta 2.5 IPREM: 3

Hasta 3.5 IPRE: 2

Residencia. Por cada año continuado empadronado en el Ayuntamiento de Logroño (máximo 12 puntos): 2

Miembros Unidad familiar.

Unidad familiar de dos miembros o familias monoparentales: 2

Por cada hijo que conviva hasta dos inclusive: 1

Por cada hijo que conviva a partir de tres inclusive: 2

Ser víctima de violencia de género: 4

Algún miembro de la unidad familiar con minusvalía.

Comprendida entre el 33% y el 64%: 3

Superior al 64%: 5

Antigüedad del contrato de arrendamiento vigente a fecha de finalización del plazo establecido, acreditando el cumplimiento de las obligaciones fiscales, autoliquidado y diligenciado por la Consejería de Hacienda y Empleo. Por cada año continuado: 1 (con un máximo de 5 puntos)

Alquiler. Porcentaje de ingresos dedicados a satisfacer la renta.

De 25 a 40% de los ingresos: 2

De 41 a 60% de los ingresos: 3

Superior al 60% de los ingresos: 5

Encontrarse en alguna de las siguientes situaciones.

Vencimiento de contrato de alquiler sin derecho a prórroga forzosa: 4

Pérdida de uso de una vivienda por separación legal: 6

Desahucio no imputable al inquilino: 5

Afectado por expediente expropiatorio o ruina, acreditada mediante resolución judicial o administrativa firme: 6

Anexo II - Proceso del sorteo para el cupo de jóvenes

Se extraerá un número aleatorio del 0 al 9.999 (si la suma de los números de los solicitantes fuese superior a 9.999, se extraería un número entre el 0 y el 99.999) de un bombo, urna o bolsa, en cuatro extracciones (o en cinco), una para cada dígito de la secuencia, comenzando por las unidades de millar (o de las decenas de millar), hasta las unidades, al objeto de obtener un número de origen. En cada extracción se incluirán números del 0 al 9, ambos inclusive, salvo en la correspondiente al primer dígito del número total, en que se incluirán del 0 al número correspondiente (Si el número de solicitantes fuese 3.857, en la primera extracción se incluirían del 0 al 3 a.i.). Si el número obtenido por este procedimiento fuese superior al último número de la lista se considerará no posible y se volvería a repetir el sorteo desde el principio y efectuar otra extracción por el mismo procedimiento hasta conseguir un número posible. (Si el número total de puntos de todos los solicitantes fuese 3.857, se repetiría el sorteo hasta que el número extraído al azar estuviese comprendido entre el 0 y el 3.857)

Se procederá seguidamente a la extracción de un número de cadencia en dos extracciones del 0 al 9, de tal manera que el número de cadencia esté comprendido entre el 0 y el 99.

El primer adjudicatario, será el resultado de sumar al número de origen, el número de cadencia.

Todos los números de adjudicación se obtendrán sumando al inmediatamente anterior el de cadencia, hasta

agotar el número de viviendas.

Si por la aplicación de la cadencia se llegara a un número superior al más elevado de la relación, se seguirá aplicando la cadencia, considerando que al último número de la lista sigue el primero. (Ejemplo: número de puntos 3.857, número de origen 3.513, cadencia 89. Adjudicatarios: 1º: 3.602. 2º: 3691. 3º: 3780. 4º: 12. 5º: 101...

En el supuesto de que por aplicación de la cadencia resultase un mismo solicitante adjudicatario por segunda vez de una vivienda, se seguiría sumando la cadencia hasta que resultase otro adjudicatario distinto.

Si resultase una cadencia periódica, de tal forma que se repitiesen los mismos números, se volvería a extraer otra cadencia por el mismo procedimiento que la primera, aplicando la segunda a partir del primer número en que se diese la repetición periódica.

Se obtendrá una lista de espera de igual manera, es decir, el primer reservista será el resultado de sumar la cadencia al número del último adjudicatario y así sucesivamente.

Este acuerdo es definitivo en vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse los siguientes recursos:

- Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto administrativo, en el plazo de un mes, contados desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo.
- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº1 de Logroño, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo.
- Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Logroño a 29 de agosto de 2007.- El Alcalde.

