

BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS PARA LA PROMOCIÓN DE 14 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PRECIO GENERAL, PROMOVIDAS POR EL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S. A. EN OLLAURI:

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Base 1ª. Objeto.

Las presentes bases, aprobadas por el Consejo de Administración de Irvi, S. A. en sesión del 16 de noviembre de 2006, tienen por objeto regular el procedimiento de selección de adjudicatarios de las viviendas de la promoción referenciada, con arreglo a los siguientes cupos por colectivos:

- 10 viviendas para jóvenes. Se considerarán jóvenes los solicitantes con edad no superior a 35 años en la fecha de la solicitud. En caso de solicitudes conjuntas, se contemplarán en este cupo cuando el solicitante que aporte la mayor parte de los ingresos no supera los 35 años.
- 2 viviendas para familias numerosas. Se considerarán familias numerosas las de tres o más hijos, así como aquellas otras que teniendo dos, al menos uno de ellos sea minusválido o incapacitado para el trabajo, de acuerdo con el R. D. 6/1999, de 8 de enero.
- 2 viviendas sin sujeción a cupo determinado, para resto de solicitantes.

Base 2ª. Régimen de Adjudicación y Precio.

El régimen de adjudicación para todas las viviendas será el de venta. El precio de estas viviendas será el fijado por la legislación sectorial aplicable en el momento de la formalización del contrato privado de compraventa con arreglo al determinado por Calificación Provisional como P. M. V. Finalizada la construcción, dicho precio se ajustará a los metros cuadrados útiles que figuren Calificación Definitiva, liquidándose la diferencia, si la hubiere, a la firma de escrituras públicas de compraventa.

Base 3ª. Requisitos y compromisos que debe cumplir y asumir el /los solicitante /s.

Se establecen los siguientes requisitos generales:

- Estar debidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de nuestra Comunidad Autónoma, regulado por Decreto 50/2004, de 16 de septiembre (B. O. R. nº 122 de 23-09-2004), habiendo designado el municipio de **OLLAURI** entre los preferentes para la ubicación de la vivienda protegida solicitada.
- Condiciones para acceder en propiedad:
 - No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a a régimen de protección pública, salvo la excepción contemplada en el artº 17. 2 in fine del Decreto 801/2005.
 - No ser titulares de una vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del I. T. P., exceda del 40% del Precio Máximo Total de Venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 % en el supuesto de familias numerosas necesitadas de una vivienda de mayor superficie y en el de mayores de 65 años, discapacitados, o víctimas de violencia de género o del terrorismo.

- Límite de ingresos: Contar con unos Ingresos Familiares anuales iguales o superiores a 0'75 veces IPREM, así como no exceder de 5,5 veces el IPREM para 2005, calculados conforme dispone el Plan Cuatrienal vigente y normativa autonómica de desarrollo.

El cumplimiento de requisitos será exigible hasta el visado administrativo del contrato de compraventa, de forma que **SI LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE NO OTORGARA EL VISADO PRECEPTIVO** legalmente para la viabilidad del expediente hasta el otorgamiento de la escritura pública en su momento oportuno dentro del plazo máximo establecido para ello, o BIEN LO DENEGARA ESPECÍFICAMENTE, EN AMBOS SUPUESTOS **POR INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL PARA MERECEER LA CONDICIÓN DE ADQUIRENTE DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, ENTONCES DICHO CONTRATO PRIVADO QUEDARÍA AUTOMÁTICAMENTE RESUELTO.**

Se establecen las siguientes condiciones que deben asumir los aspirantes a adjudicatarios:

- Pactar los derechos de tanteo y retracto a favor de la Consejería con competencias en materia de vivienda o a favor de otras entidades públicas designadas por dicha Consejería, en su caso a favor del Instituto de la Vivienda de La Rioja, o a favor de demandantes de vivienda inscritos en el Registro Autonómico de Demandantes. Estos derechos de adquisición preferente se pactarán durante el tiempo que dure régimen protector a contar desde la fecha de inscripción registral de la primera transmisión efectuada por el promotor. Todo ello conforme al artículo 38 de la Ley 13/2005, de 16 de diciembre.
- El destino y ocupación de las mismas se ceñirá a la literalidad del artículo 13 del R. D. 801/2005, de uno de Julio, siéndole de aplicación las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer, así como a lo prevenido en los artículos 12 y 13 del Decreto 3/2006, de 13 de enero, por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la C. A. R. (B.O.R. nº 8 de 19-01-06).
- Las viviendas no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos al menos treinta años desde la Calificación Definitiva de la promoción, sin perjuicio de lo que la legislación sectorial pueda establecer al respecto.
- El contrato de compraventa y la escritura pública se suscribirán a favor de las personas que figuren como solicitantes en la solicitud de acceso al Registro. Sólo en el caso de celebración de matrimonios en el período comprendido entre la solicitud y la firma de la escritura, se suscribirá ésta a favor de ambos cónyuges, previa comprobación del cumplimiento por ambos cónyuges de los requisitos exigidos en la presente convocatoria.
- Incorporar cuantos compromisos y condiciones anteceden en el contrato privado de compraventa y posterior escritura de compraventa, para la inscripción procedente en el Registro de la Propiedad, así como cuantas cláusulas exija la legislación sectorial.
- La participación en este proceso selectivo conlleva la aceptación incondicional de todos los requisitos y condiciones que anteceden sin salvedad alguna.

Base 4ª. Régimen Jurídico.

El procedimiento objeto de estas bases se regirá por lo dispuesto en ellas. Asimismo, las relaciones entre solicitantes, adjudicatarios e Instituto de la Vivienda de La Rioja se regirán por las presentes Bases.

Las publicaciones actualizadas a que haya lugar conforme se regula en estas bases se efectuarán en el Tablón de Anuncios del Instituto sito en su Sede, C/ Gral. Urrutia 10, 12 bajo y, donde expresamente se disponga, también en su página web, a saber: www.irvi.es así como en el Ayuntamiento de Ollauri.

Se determina la sede social del Instituto como lugar de presentación para alegaciones, aportación de documentación complementaria y para cualquier otro trámite de comunicación con el Instituto.

Base 5ª. Concepto Unidad Familiar.

A efectos de estas bases, se considera unidad familiar la determinada en los términos expresados en el R. D. Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, 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 Convivencial la definida en el artículo 4 del Decreto 50/2004, de 23 de septiembre.

CAPITULO SEGUNDO: DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN / ADJUDICACIÓN

Base 6ª. Oferta Pública.

Con fecha de 21 de diciembre de 2006 el Instituto de la Vivienda de La Rioja procederá a recabar del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida relación completa de solicitantes de v. p. o. que figuren debidamente inscritos hasta las veinticuatro horas del día anterior y que hayan indicado el de OLLAURI entre los municipios preferentes.

Base 7ª. Listas Provisionales de Admitidos / No admitidos. Trámite de alegaciones, audiencia y Listado Definitivo de Admitidos y no admitidos.

Recibida en el Instituto la relación a que se contrae la Base 6ª, el IRVI supervisará el cumplimiento formal de los requisitos establecidos en las presentes bases y así elaborará los correspondientes listados de admitidos provisionales y de no admitidos. Todas las solicitudes admitidas contemplarán la puntuación que cada una sea en merecer conforme a las circunstancias declaradas en su solicitud de modelo de inscripción registral, siendo valoradas de acuerdo a las tablas de puntuación recogidas en el ANEXO 1 de las presentes bases.

Elaborados los listados, serán expuestos públicamente en el Tablón de anuncios del Instituto y en el del Ayuntamiento del municipio.

Los solicitantes no admitidos o disconformes con la puntuación otorgada podrán presentar alegaciones y aportar la documentación que les sea en convenir, en el plazo de 8 días hábiles desde la publicación de los listados.

Si de oficio el Instituto detecta incumplimiento de estas bases en cualquier solicitud de inscripción registral debidamente inscrita en Registro, procederá a excluir dicha solicitud del listado provisional de admitidos, participándolo al interesado con evacuación de trámite de audiencia.

Una vez estudiadas y resueltas las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales y cualesquiera otras evacuadas, el IRVI **publicará** en su Tablón de anuncios, en el del Ayuntamiento del municipio y en la página web del Instituto el **LISTADO DEFINITIVO DE ADMITIDOS Y DE NO ADMITIDOS, INDICANDO LOS NÚMEROS ORDINALES DETERMINADOS QUE SE ASIGNAN A CADA SOLICITUD PARA EL SORTEO**, de acuerdo con las circunstancias económicas, familiares y de necesidad de vivienda que hayan expresado en la inscripción registral.

Base 8ª. Proceso de adjudicación de viviendas: Sorteo notarial y adjudicación provisional.

De igual forma, en dicha publicación referida en el último párrafo de la base anterior, o posteriormente, se determinará fecha, lugar y hora de celebración del **sorteo notarial**, que se llevará a cabo según el procedimiento que se recoge en el Anexo 2.

Del sorteo saldrá un listado de solicitantes adjudicatarios provisionales de vivienda concreta, en número igual al de viviendas disponibles si es posible, así como una lista adicional en concepto de reserva, relacionados por orden de extracción.

En el plazo de 10 días hábiles siguientes a la celebración del sorteo **se hará público** en el Tablón de anuncios del Instituto, en el del Ayuntamiento del municipio y en su página web el **listado de adjudicatarios provisionales con los reservas**.

Base 9ª. Listado de adjudicatarios definitivos y reservas.

Los adjudicatarios provisionales dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para aportar toda la documentación requerida por el Instituto de la Vivienda de La Rioja conforme a las presentes Bases a efectos de comprobar que son ciertos los datos contenidos en la solicitud de inscripción registral.

Si del estudio de dicha documentación se constatase la existencia de datos no conformes a la realidad o falsos que hubiesen servido para obtener mayor valoración, el adjudicatario provisional quedará automáticamente decaído en la presente adjudicación provisional, sin perjuicio de ser evacuadas cuantas comunicaciones sean precisas, incluida comunicación inmediata a la Dirección General de Vivienda a los efectos procedentes de baja forzosa previstos en el artº 10 del Decreto 50/2004, de 16 de septiembre y sin que se vea alterado en modo alguno ni el procedimiento de adjudicación ni el sorteo efectuado.

CON LA RELACIÓN ASÍ ELABORADA Y UNA VEZ COMPROBADA DOCUMENTALMENTE LA CERTEZA DE LOS DATOS CONSIGNADOS POR LOS ADJUDICATARIOS PROVISIONALES, SE ELABORARÁ Y PUBLICARÁ EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS DEL IRVI EL LISTADO DE ADJUDICATARIOS DEFINITIVOS DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS, ASÍ COMO EL LISTADO DEFINITIVO DE ESPERA CORRESPONDIENTE A LOS RESERVAS.

Base 10ª.- Aceptación o renuncia y formalización del contrato privado de compraventa con visado administrativo.

Declarados los adjudicatarios definitivos, el Instituto les participará por escrito cuanta información sea precisa y necesaria para poder prestar la correspondiente aceptación a la compraventa de la vivienda y anejos vinculados en plazo de siete días hábiles. Expirado este plazo sin aceptación expresa por parte del adjudicatario definitivo, el Instituto le advertirá por carta certificada con acuse de recibo que si en un nuevo plazo de tres días no acepta expresamente, se le tendrá por decaído en su adjudicación definitiva. Expirado este plazo sin contestación expresa por parte del

adjudicatario definitivo, el Instituto declarará adjudicatario provisional de esa vivienda al reserva que corresponda según listado, entendiéndose con él las sucesivas actuaciones.

Si cualquiera de los adjudicatarios definitivos bien no acepta expresamente o bien renuncia a la vivienda y no lo justifica debidamente, además de declarar adjudicatario provisional de esa vivienda al reserva que corresponda, el Instituto dará oportuna cuenta a la Dirección General de Vivienda de dicha renuncia injustificada a los efectos de baja forzosa del Registro previstos en la normativa autonómica.

Producida por el adjudicatario definitivo correspondiente la aceptación expresa de la vivienda y sus anejos vinculados, el Instituto le requerirá el primer pago a cuenta, siempre previa autorización sectorial al percibo de cantidades a cuenta; y, verificado, se procederá a la formalización del contrato privado de compraventa por cuadruplicado y su posterior envío a la Dirección General de Vivienda a efectos de su correspondiente visado.

SI LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE NO OTORGARA EL VISADO PRECEPTIVO legalmente para la viabilidad del expediente, o BIEN LO DENEGARA ESPECÍFICAMENTE, EN AMBOS SUPUESTOS POR INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL PARA MERECEER LA CONDICIÓN DE ADQUIRENTE DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA, ENTONCES DICHO CONTRATO PRIVADO QUEDARÁ AUTOMÁTICAMENTE RESUELTO SIN MÁS TRÁMITE Y EL INSTITUTO DECLARARÁ ADJUDICATARIO PROVISIONAL DE ESA VIVIENDA AL RESERVA QUE CORRESPONDA SEGÚN LISTADO, ENTENDIÉNDOSE CON ÉL LAS SUCESIVAS ACTUACIONES.

ANEXO 1

Circunstancias a valorar y puntuación para la adjudicación de 14 viviendas unifamiliares adosadas promovidas por Irvi, S. A. en OLLAURI

Circunstancias.		<i>Puntos</i>
Por cumplimiento de los requisitos exigidos en las Bases		1
Empadronamiento en OLLAURI	Por cada 2 años completos (con un máximo de 4 puntos)	1
Circunstancias económicas	Desde 0'75 hasta 1'5 IPREM	3
	Más de 1'5 hasta 2,5 IPREM	2
	Más de 2'5 hasta 3'5 IPREM	1
Circunstancias familiares		
Miembros unidad familiar	Unidad convivencial de dos miembros	2
	Familias monoparentales, formadas por un solo cabeza de familia con uno o más hijos a su cargo.	2
	Por cada hijo que conviva	3
Necesidad de vivienda		
Alquiler. Porcentaje de ingresos dedicados a satisfacer la renta	Hasta el 40% de los ingresos	1
	Más del 40 hasta el 60% de los ingresos	2
	Superior al 60% de los ingresos	3
Encontrarse en alguna de las siguientes situaciones	Vencimiento contrato de alquiler sin derecho a prórroga forzosa. Afectado por expediente expropiatorio o ruina. Desahucio no imputable al inquilino.	2
Por conflictos de convivencia acreditados	(demanda separación o divorcio, admitida a trámite)	2
Minusvalía		
Solicitante confinado en silla de ruedas.		2
Solicitante u otro miembro de la unidad convivencial minusválido:	Con un grado entre el 33 % y el 64 %	1
	Grado entre el 65 % y el 85 %	2
	Grado de minusvalía superior al 85 %	3

ANEXO 2

PROCESO DEL SORTEO DE VIVIENDAS POR CUPOS

1.- Preparación y momentos del sorteo:

Para cada cupo o modalidad se presentarán las viviendas afectas por orden preestablecido.

En primer lugar se sortearán las viviendas del cupo de jóvenes.

Seguidamente se sortearán las destinadas a familias numerosas.

Posteriormente se sortearán las dos viviendas restantes sin sujeción a cupo determinado.

2.- Desarrollo del sorteo:

Se llevará a cabo cada sorteo individualizado, comenzando por la obtención de un **número de origen posible**, a saber:

1. Si dicho número total es inferior a 100.000, se extraerá un número aleatorio del 1 al 99.999 de un bombo, urna o bolsa, en cinco extracciones, una para cada dígito de la secuencia, comenzando por 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 de puntos de los solicitantes, en que se incluirán del 0 al número correspondiente (Si el número de puntos de los solicitantes fuese 32.857, en la primera extracción se incluirían del 0 al 3 ambos incluidos). 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 32.857, se repetiría el sorteo hasta que el número extraído al azar estuviese comprendido entre el 1 y el 32.857).
2. Si el número total es inferior a 10.000, se extraerá un número aleatorio del 1 al 9.999 de un bombo, urna o bolsa, en cuatro extracciones, una para cada dígito de la secuencia, comenzando por las unidades 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 de puntos de los solicitantes, en que se incluirán del 0 al número correspondiente (Si el número de puntos de los solicitantes fuese 3.857, en la primera extracción se incluirían del 0 al 3 ambos incluidos). 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 1 y el 3.857).
3. Si el número total es inferior a 1.000, se extraerá un número aleatorio del 1 al 999 de un bombo, urna o bolsa, en tres extracciones, una para cada dígito de la secuencia, comenzando por las centenas, 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 de puntos de los solicitantes, en que se incluirán del 0 al número correspondiente (Si el número de puntos de los solicitantes fuese 857, en la primera extracción se incluirían del 0 al 8 ambos incluidos). 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 857, se repetiría el sorteo hasta que el número extraído al azar estuviese comprendido entre el 1 y el 857).

4. Si el número total es inferior a 100, se extraerá un número aleatorio del 1 al 99 de un bombo, urna o bolsa, en tres extracciones, una para cada dígito de la secuencia, comenzando por las decenas, 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 de puntos de los solicitantes, en que se incluirán del 0 al número correspondiente (Si el número de puntos de los solicitantes fuese 57, en la primera extracción se incluirían del 0 al 5 ambos incluidos). 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 57, se repetiría el sorteo hasta que el número extraído al azar estuviese comprendido entre el 1 y el 57).
5. Si el número total es inferior a 10, se extraerá un número aleatorio del 1 al 9 de un bombo, urna o bolsa, en una sola extracción, al objeto de obtener un número de origen. En esta extracción se incluirán números del 0 al número correspondiente, ambos inclusive. (Si el número de puntos de los solicitantes fuese 7, en la primera extracción se incluirían del 1 al 7 ambos incluidos). Como el número obtenido por este procedimiento no puede ser superior al último número de la lista se considerará posible.

Obtenido el número de origen posible conforme ha quedado anteriormente expuesto, se procederá seguidamente a la extracción de un **número de cadencia** en una, dos o tres extracciones del 0 al 9, de tal manera que el número de cadencia esté comprendido entre el 1 y el 9, el 1 y el 99, o , en su caso, entre el 1 y el 999, en función del número total, de forma que si este número total es de cinco dígitos la cadencia a extraer lo será de tres; y si el número total es de cuatro o tres dígitos, la cadencia a extraer lo será de dos dígitos. Por último si el número total es de dos dígitos, la cadencia a extraer será de un solo dígito.

El primer adjudicatario será quien en la correspondiente lista baremada tenga reconocido el número ordinal que sea el resultado de sumar al número de origen, el número de cadencia, asignándole la vivienda correspondiente del total predeterminado ordinalmente.

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 180, número de origen 56, cadencia 12. Adjudicatarios: 1º: 68. 2º: 80. 3º: 92. 4º: 104. 5º: 116. 6º: 128. 7º: 140. 8º: 152. 9º: 164. 10º: 176. 11º: 8. 12º: 20. Primer reserva: 32. Segundo reserva: 44, y así sucesivamente hasta agotar el listado de admitidos a sorteo).

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.

Asimismo, **se obtendrá una lista de espera si es posible, hasta agotar la totalidad de admitidos a sorteo, de igual manera, es decir, el primer reservista será el resultado de sumar la cadencia al número del último adjudicatario y así sucesivamente**, conforme se ha explicitado en el ejemplo anterior.

Si quedasen viviendas sin adjudicar por haber menos solicitantes a ellas en los cupos de jóvenes, y / o de familias numerosas, dichas viviendas acrecerán al cupo no determinado de resto de solicitantes.

Si en el cupo resto hubiera menos solicitantes que viviendas afectas a dicho cupo, entonces dichas viviendas acrecerán al cupo de jóvenes.

OLLAURI, 12 de diciembre de 2006

GERENCIA DE IRVI, S.A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.