

BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE DERECHO DE SUPERFICIE EN RÉGIMEN GENERAL DE VENTA



1. OBJETO

Las presentes bases tiene como finalidad la adjudicación de **UNA** vivienda de protección oficial de **derecho de superficie de 75 años en régimen general de venta** situada en la Avenida Barcelona 2A, 08970, de Sant Joan Despí.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

La venta del inmueble se registrá según lo que dispone el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

La vivienda objeto de adjudicación tiene las características descritas a continuación:

Dirección	Avenida Barcelona, 2A, Sant Joan Despí
Decreto	75/2014, de 27 de mayo, Plan para el derecho a la vivienda
Expediente	08-B-1001-24
Superficie computable (m²)	62,72 m ²
Dormitorios	2
Baños	1
Parquin	22,42 m ²
Régimen contractual	Régimen general (derecho de superficie, 75 años)

3. PRECIO

El precio de la vivienda junto con los anexos es el siguiente:

Avenida Barcelona, 2A	
Precio neto	163.197,00€

El inmueble está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), el cual será variable en función de las circunstancias concretas del sujeto pasivo. De forma que, el porcentaje se concretará en el momento de la formalización de la compraventa.

La forma de efectuar el pago será el siguiente:

- Formalización del contrato de compraventa: reserva del 20% del precio total.
- Formalización de la escritura de compraventa: pago del 80% restante.

4. SOLICITUDES

Las peticiones se realizarán mediante el modelo anexo 1, en el que incluirá la solicitud y la declaración responsable conforme cumple con los requisitos recogidos en su punto 5, que se tendrán que justificar documentalmente en el momento de la solicitud, así como también en el supuesto de adjudicación, actualizando la documentación al correspondiente ejercicio fiscal.

En la solicitud se detallarán las personas que vayan a residir en la vivienda,

Los integrantes de la cual no podrán figurar en más de una petición. Estas personas serán las que formalizarán el contrato de compraventa y la escritura.

Las solicitudes se tendrán que presentar a través de alguna de las siguientes opciones:

- Presencialmente en la Oficina Local de Vivienda, situada a las oficinas de ADSA, en la avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí o bien;
- Telemáticamente por instancia genérica a través del enlace que aparece en la página web de ADSA.

5. REQUISITOS INDISPENSABLES PARA ACCEDER A LA VIVIENDA

La vivienda se adjudicará por sorteo entre todas las peticiones que reúnan los requisitos que se especifican a continuación:

5.1. Edad

Tener más de 18 años, y plena capacidad legal para contratar.

5.2. Registro de Solicitantes de Cataluña

Estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.

5.3. Residencia en Sant Joan Despí

Residencia, continúa o discontinúa, acreditada mediante volante de empadronamiento y convivencia histórico en Sant Joan Despí, con antigüedad mínima de **5 años**. En el supuesto de dos personas será suficiente que lo cumpla uno de los solicitantes.

5.4. Tributos

Los solicitantes tendrán que estar en el día en el pago de los tributos y/o cualquier otra deuda municipal con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí y ADSA. Los adjudicatarios autorizan a ADSA a verificar que se encuentran al corriente de pago del tributos y tasas del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

5.5. Alquiler VPO

Las personas o unidades de convivencia que sean o hayan estado beneficiarias de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler, podrán participar en la promoción transcurrido un periodo mínimo de 3 años desde la adjudicación de la vivienda de alquiler.

5.6. Propiedad

El solicitante, o cualquier miembro de la unidad de convivencia **NO PODRÁN SER:**

- Titular del pleno dominio (es decir, tener la propiedad y el usufructo) o de un derecho real de uso o goce sobre una vivienda sujeta a protección pública.
- Titular del pleno dominio (es decir, tener la propiedad y el usufructo) de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona.

En todo caso, el valor catastral de la vivienda en propiedad no tiene que ser superior al 40% del precio de la vivienda que se quiere comprar.

Este valor se elevará hasta el 60%, en los siguientes supuestos: personas de más de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes, o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias.

5.7. Ingresos anuales de la unidad de convivencia

Para poder participar en esta promoción, será requisito indispensable:

- a) Tener unos ingresos anuales mínimos del cómputo total de la unidad de convivencia de: **18.000€**.

- b) No superar los ingresos anuales máximos del cómputo total de la unidad de convivencia de: 5 veces la IRSC.

1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
60.465,53€	62.335,00€	65.016,70€	67.183,93€

Para determinar el importe de los ingresos mínimos y máximos se sumarán DOS importes de la declaración presentada del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas:

BASE IMPONIBLE GENERAL (casilla n.º 435) + **BASE IMPONIBLE DEL AHORRO** (casilla n.º 460)

5.8. Unidad de convivencia

Para acceder a una vivienda, la unidad de convivencia será de cuatro personas, como máximo, de forma habitual y permanente.

6. DOCUMENTACIÓN

Se tendrá que presentar la siguiente documentación dependiendo de las diferentes situaciones:

1. Personas **empadronadas e inscritas** en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.
- Ingresos del último ejercicio fiscal cerrado:

- En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente en 2023, de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.

- En caso de no haber hecho la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas en 2023, se presentará: certificado de altas y bajas de la Seguridad Social (informe de vida laboral) y certificados de los centros de trabajo y/o INEM sobre la totalidad de los ingresos percibidos durante el año 2023 o certificado de imputaciones de la Agencia Tributaria del año 2023.

- En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2023 o certificado negativo, en su caso.

2. Personas **empadronadas sin inscripción en el Registro** de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí:

- Solicitud de inscripción al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Ingresos del último ejercicio fiscal cerrado:

- En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente en 2023, de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.

- En caso de no haber hecho la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas en 2023, se presentará: certificado de altas y bajas de la Seguridad Social (informe de vida laboral) y certificados de los centros de trabajo y/o INEM sobre la totalidad de los ingresos percibidos durante el año 2023 o certificado de imputaciones de la Agencia Tributaria del año 2023.

- En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2023 o certificado negativo, en su caso.

- Libro de familia, si procede.
- Certificado de discapacidad, si procede.
- Certificado de familia numerosa o monoparental, si procede.
- Sentencia de divorcio o separación, en caso de matrimonio, y en caso de parejas con hijos menores en común, la sentencia judicial que se pronuncie sobre el régimen de guarda y custodia de los hijos, si procede.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada, si procede.

3. Personas empadronadas de forma discontinúa en Sant Joan Despí:

- Resolución vigente de inscripción al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña o solicitud de inscripción al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña presentada y registrada por su Ayuntamiento.
- DNI/NIE de los miembros de la unidad de convivencia.
- Ingresos del último ejercicio fiscal cerrado:
 - En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente en 2023, de todos los miembros que figuren en la solicitud, donde aparezca el comprobante de presentación física o telemática de la Delegación de Hacienda o bien de la entidad bancaria correspondiente.
 - En caso de no haber hecho la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas en 2023, se presentará: certificado de altas y bajas de la Seguridad Social (informe de vida laboral) y certificados de los centros de trabajo y/o INEM sobre la totalidad de los ingresos percibidos durante el año 2023 o certificado de imputaciones de la Agencia Tributaria del año 2023.
 - En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2023 o certificado negativo, en su caso.
- Libro de familia, si procede
- Certificado de discapacidad, si procede.
- Certificado de familia numerosa o monoparental, si procede.
- Sentencia de divorcio o separación, en caso de matrimonio, y en caso de parejas con hijos menores en común, la sentencia judicial que se pronuncie sobre el régimen de guarda y custodia de los hijos, si procede.
- Certificado acreditativo de la necesidad de vivienda adaptada, si procede.

7. INFORMACIÓN PÚBLICA

Se hará publicidad de estas bases en el Boletín Municipal, en la Oficina Local de Vivienda (centro Miquel Martí i Pol en Avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí), en la página web del Ayuntamiento y de ADSA.

8. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las peticiones se podrán presentar desde el día **23 de septiembre al 18 de octubre del 2024**, a la Oficina Local de Vivienda, situada a las oficinas de ADSA en Avda. Barcelona, 83-85, planta 1, sala 12 de Sant Joan Despí en el siguiente horario: lunes de 10 a 13.30 horas y de 15.30 a 18.30 horas, miércoles de 15.30 a 18.30 horas y jueves de 10 a 13.30 horas.

9. PUBLICACIÓN DE LAS LISTAS PROVISIONALES Y DEFINITIVAS

Las listas provisionales de las personas que tienen derecho a participar se publicarán el día **4 de noviembre del 2024** en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/la-ciutat-temes/habitatge-i-aparcaments-adsa/habitatge-public>) y en el tablón de anuncios y página web de ADSA.

Contra la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección de adjudicataria, los interesados podrán presentar alegaciones ante Adsa dentro del plazo de **10 días** hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación de la relación provisional de las personas con derecho a participar.

Transcurrido este plazo, las listas definitivas de las personas con derecho a participar se publicarán el día **22 de noviembre del 2024** en la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí (<https://sjdespi.cat/la-ciutat-temes/habitatge-i-aparcaments-adsa/habitatge-public>) y en el tablón de anuncios y página web de ADSA.

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se hará mediante sorteo público y ante notario, entre todas las inscripciones que resulten admitidas de forma definitiva, con convocatoria previa. A cada solicitante admitido se le asignará, de forma aleatoria, un número de participación para el sorteo, del número 1 hasta el final.

La vigencia de la lista será de **DOS** años desde fecha de sorteo, que servirá para adjudicar viviendas que queden libres en régimen general de venta con derecho de superficie.

Las personas que hayan resultado adjudicatarias serán convocadas mediante notificación electrónica a la dirección indicada a la solicitud siguiendo el riguroso orden establecido al sorteo.

Los adjudicatarios serán los que constarán como titulares de la vivienda en los contratos a formalizar.

La adjudicación de la vivienda quedará supeditada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos a las bases, así como también al cumplimiento de los requisitos económicos no superando los ingresos indicados anteriormente con la acreditación del correspondiente ejercicio fiscal.

El incumplimiento de los requisitos de la convocatoria supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y la consecuente pérdida del derecho a acceder a la vivienda para el cual ha resultado seleccionado.

11. ADJUDICACIÓN

La adjudicación definitiva la hará el Consejo de Administración de ADSA, y no será impugnable excepto por razones de falsedad de los requisitos exigidos para participar en la adjudicación, debidamente acreditadas.

12. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

Se tendrán que respetar las siguientes condiciones:

1. Aquellas personas solicitantes que accedan a la vivienda la tendrán que destinar a domicilio habitual y permanente, que ocupará la totalidad de personas incluidas a la solicitud, en el plazo máximo de 3 meses desde la firma de la escritura de compraventa.
2. Los adjudicatarios serán los que constarán como titulares de la vivienda en los contratos a formalizar.
3. La adjudicación de la vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los límites de ingresos de la unidad familiar y de todo el resto de los requisitos de estas bases, acreditados en el momento de la elección de la vivienda.
4. La adjudicación se efectuará con reserva del **derecho de tanteo y retracto** durante un periodo de **15 años** a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí. Si se hiciera efectivo el derecho de tanteo y retracto, el precio de recompra de la vivienda se determinará según el precio pagado (vivienda, plaza de aparcamiento y trastero vinculados, si procede) con el precio de venta determinado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña a la autorización de venta, descontando las posibles reparaciones que se tengan que hacer a la vivienda y anexos.

ADSA quedará facultada para aplicar los mecanismos de control y rescate de la vivienda en caso de incumplimiento de estas condiciones, imputando, si se da la situación, los posibles gastos de los costes ocasionados a la persona o personas adjudicatarias inicialmente.

13. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Las personas adjudicatarias estarán obligadas a la formalización del contrato de compraventa, en la hora y lugar que determine ADSA.

En el supuesto de que cualquiera de las personas adjudicatarias no quisiera formalizar el contrato, ni efectuar los pagos previstos en los plazos indicados, se entenderá que renuncia a la adjudicación, y traspasará sus derechos, por riguroso orden de salida del sorteo, a la primera persona adjudicataria en reserva y sucesivamente al siguiente, hasta formalizar los contratos.

Si no se reúnen las condiciones establecidas, la adjudicación quedará sin efecto.

No se aceptará ningún cambio de titularidad (añadir o cambiar nombres) una vez presentada la petición.

Excepcionalmente, se aceptará cambio de titularidad en caso de defunción, y en caso de separación o divorcio, que se acreditará exclusivamente con sentencia judicial firme, matrimonio, unión estable o pareja de hecho inscrita al Registro, aumento de la unidad familiar, con la acreditación oportuna siempre y cuando se cumplen los requisitos indicados a las presentes bases.

En el momento de la formalización del contrato de compraventa, se abonará el importe correspondiente al 20% del precio total.

La obtención de la financiación para el pago del 80% del precio restante, será a cargo del adjudicatario, en el plazo máximo de **2 meses** desde la formalización del contrato de compraventa. En el caso de no obtener financiación en este plazo, de adjudicación quedará sin efecto.

14. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La adjudicación se resolverá a instancias de ADSA, y la persona o personas adjudicatarias perderán todos sus derechos, en los supuestos siguientes:

- La falsificación de los datos recogidos en la documentación o incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas a las bases dará lugar a la exclusión en la selección y/o sorteo, o a la anulación de la adjudicación, con la pérdida del adjudicado y del depósito realizado.
- Tener deudas pendientes de pago de tributos o tasas con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí.
- Presentación de más de una solicitud por parte de la misma persona o figurar como miembro de la unidad de convivencia de otro solicitante.
- No destinar a domicilio habitual y permanente de vivienda adjudicada, en el plazo máximo de **tres meses** desde la firma de la escritura de compraventa, para la totalidad de personas incluidas a la solicitud.
- En el supuesto de que cualquiera de las personas adjudicatarias no quisiera o no pudiera formalizar el contrato, ni efectuar los pagos previstos en los plazos indicados, se entenderá que renuncia a la adjudicación, y traspasarán sus derechos, por riguroso orden de salida del sorteo, a la primera persona adjudicataria en reserva y sucesivamente a la siguiente, hasta formalizar los contratos.
- El incumplimiento de los requisitos de la convocatoria así como los establecidos al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí, supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y la consecuente pérdida del derecho a acceder a la vivienda por el cual ha resultado seleccionado. Igualmente tampoco podrá formar parte de la lista de espera aprobada en la convocatoria.

15. INTERPRETACIÓN DE LAS BASES

La interpretación de las bases se llevará a cabo por el Consejo de administración de ADSA, que igualmente resolverá las dudas que se presenten.

Sant Joan Despí, 1 de julio de 2024