

BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE OCHO VIVIENDAS CON PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN CONCERTADO DE VENTA



1. OBJETO

Las presentes bases tienen como finalidad la adjudicación de **8 viviendas de venta**, de DOS y TRES dormitorios, con plazas de aparcamiento y trasteros vinculados, de protección oficial de **régimen concertado** a construir en la parcela P1B, calle Josefa Romeu Grau n.º 4 de Sant Joan Despí, propiedad de Mima Industrial Llobregat, S.L. (B-08196016).

Esta promoción dispone de Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial en régimen concertado con número de expediente **08-B-0058-24**.

El régimen jurídico de las viviendas con protección oficial, según su calificación provisional "es vigente mientras el planeamiento urbanístico reserve el suelo al uso de vivienda de protección pública (art. 79.1.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, modificada por Decreto Ley 17/19, de 30 de diciembre). Estas viviendas no pueden ser objeto de descalificación (art. 79.3 de la Ley 18/2007)".

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA, PLAZA DE APARCAMIENTO, TRASTERO Y PRECIOS

Piso Puerta	Vivienda Sup. Util	Vivienda superficie computable	Espacios exteriores (m²)*5	Garaje		Trastero		Precio	IVA
				m²	Núm.	m²	Núm.		
1-6	61,16	67,28	12,35	31,11	67	6,29	44	239.521,99 €	10%
1-7	72,27	79,50	21,64	27,93	14	6,04	3	275.902,36 €	10%
2-6	61,16	67,28	12,35	31,36	68	6,04	45	239.221,83 €	10%
2-7	72,27	79,50	21,64	28,38	13	6,3	2	276.214,53 €	10%
3-6	61,16	67,28	12,35	31,93	55	8,18	26	241.575,14 €	10%
3-7	72,27	79,50	21,64	28,38	56	6,3	27	276.214,53 €	10%
4-6	61,16	67,28	12,35	25,69	43	4,43	47	237.288,75 €	10%
4-7	72,27	79,50	21,64	27,93	57	6,04	28	275.902,36 €	10%

* Los datos indicados son respecto la calificación provisional de viviendas con protección oficial. En todo caso, habrá que estar a lo que disponga la calificación definitiva.

3. FORMA DE PAGO

- Formalización del contrato de compraventa en un plazo máximo de UN MES desde la celebración del sorteo: anticipo del 10% del precio total + el IVA correspondiente.
- Transcurrido el plazo de 6 (SEIS) meses a contar desde la formalización del contrato de compraventa: anticipo del 10% del precio total + el IVA correspondiente.
- Formalización la escritura de compraventa: pago del 80% del precio total + el IVA correspondiente.

Será requisito esencial y previo al otorgamiento de la escritura pública haber satisfecho íntegramente el 20% del precio total, así como el IVA correspondiente.

La obtención de la financiación necesaria para el pago del 80% del precio restante será por cuenta del adjudicatario.

4. PETICIONES

Las solicitudes se realizarán mediante el **modelo anexo 1**, que incluirá la solicitud y la declaración responsable de cumplimiento de los requisitos recogidos en el punto 5, los cuales deberán acreditarse 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, cuyos integrantes no podrán figurar en más de una petición. Estas personas serán las que formalizarán el contrato de compraventa.

5. REQUISITOS INDISPENSABLES PARA ACCEDER A LA VIVIENDA

5.1. Edad

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

5.2. Registro de Solicitantes de Cataluña

Estar inscritos con resolución favorable en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí con **anterioridad a la fecha de publicación del inicio de procedimiento de la promoción** en la página web del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de Cataluña (<https://www.registresolicitants.cat/registre/>).

5.3. Residencia en Sant Joan Despí

Residencia **CONTINUA**, con antigüedad mínima de **5 años**, acreditada mediante volante de empadronamiento y convivencia histórico en Sant Joan Despí, con anterioridad a la fecha de publicación del inicio de procedimiento de la promoción en la página web del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de Cataluña.

5.4. Tributos

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

5.5. Alquiler VPO

Las personas o unidades de convivencia que sean o hayan sido beneficiarias de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler, podrán participar en la promoción transcurrido un periodo mínimo de **3 años** a contar desde la adjudicación de la vivienda de alquiler, y que este plazo se haya cumplido con anterioridad a la fecha de publicación del inicio de procedimiento de la promoción en la página web del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de Cataluña.

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 disfrute 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, si es el caso.

No obstante, se entiende que no se dispone de vivienda adecuada o que esta no se encuentra a disposición del solicitante, de acuerdo con la normativa legal vigente:

- Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, siempre que no resulte posible un ajuste razonable y que algún miembro de la unidad de convivencia acredite la condición de discapacidad con movilidad reducida permanente.

En este supuesto, para evitar que las personas solicitantes que hayan resultado adjudicatarias de una vivienda protegida puedan disfrutar simultáneamente de dos viviendas, tienen que acreditar la transmisión de la vivienda anterior para poder obtener el correspondiente visado, o bien, pueden ponerlo a disposición de ADSA, para su alquiler o venta a terceros, en condiciones de vivienda con protección oficial.

El precio o renta de la vivienda puesta a disposición de ADSA se entregará al titular de la vivienda, deducidos los gastos de gestión ocasionadas.

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: **25.000€**.
- b) No superar los ingresos anuales **máximos** del cómputo total de la unidad de convivencia de: 6,50 veces la IRCS, según Decreto 75/2014, de 27 de mayo.

1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
83.392,23€	85.971,37€	89.669,06€	92.658,03€

* La tabla de ingresos de referencia para acceder a una vivienda protegida será actualizada en el momento de la formalización del contrato.

6. DOCUMENTACIÓN

Junto con la **solicitud**, también se tendrá que presentar la siguiente documentación:

- Resolución vigente de inscripción al Registros de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí.
- En caso de hacer la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas, habrá que presentar la correspondiente en 2024, junto con la declaración responsable conforme continuarán reuniendo los requisitos económicos en 2025, 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 2024, 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 2024, o bien o certificado de imputaciones de la Agencia Tributaria del año 2024.

- En el caso de personas pensionistas, certificado acreditativo de pensiones del año 2024; o certificado negativo, en su caso.

- En caso de ser propietario de una vivienda no accesible: informe técnico que acredite que no es posible realizar un ajuste razonable, y acreditación de la condición de discapacidad con movilidad reducida permanente.

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 de Sant Joan Despí y de ADSA (<https://ad-sa.com/promocio/>).

8. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PETICIONES

El procedimiento de participación y de adjudicación de las viviendas se entenderá iniciado el día hábil siguiente a la fecha de publicación de la resolución del inicio del procedimiento de adjudicaciones de las viviendas a la página web del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña (<https://www.registresolicitants.cat/registre/>), y finalizará a las 23:59 horas del día natural vigésimo primero (21) a contar del día siguiente a la publicación del anuncio.

Las peticiones se podrán presentar en la Oficina Local de Vivienda, situada en 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; o de forma telemática mediante el acceso que se habilitará en la página web de ADSA.

9. PUBLICACIÓN DE LAS LISTAS PROVISIONALES Y DEFINITIVAS

Revisadas las solicitudes y documentación presentada se publicará el listado provisional de las personas admitidas con derecho a participar en el proceso de selección de adjudicataria.

Contra la relación provisional los interesados podrán presentar alegaciones ante ADSA dentro del plazo de diez (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 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 solicitudes 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.

Las personas que hayan resultado adjudicatarias serán convocadas por Mima industrial Llobregat, S.L. mediante notificación electrónica a la dirección indicada en la solicitud siguiendo el riguroso orden establecido en el sorteo.

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

La adjudicación de la vivienda y el correspondiente visado del contrato quedará condicionada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en 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 les tendrán que destinar a domicilio habitual y permanente, que ocupará la totalidad de personas incluidas en 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. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES Y OBLIGACIONES LEGALES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA

La persona adjudicataria de una vivienda de protección oficial acepta que los datos personales facilitados durante el procedimiento de adjudicación y posterior formalización serán tratados por la entidad promotora o vendedora con el fin de gestionar el proceso y dar cumplimiento a las obligaciones legales aplicables. En el caso específico de las obligaciones relativas a la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la persona adjudicataria tendrá que cumplir los requisitos de acuerdo con la normativa vigente, pudiendo ser motivo de descarte de la operación de venta la carencia de justificación del origen de los fondos.

Los datos podrán ser comunicados a las administraciones públicas y organismos competentes cuando sea legalmente exigible.

14. FORMALIZACIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Una vez se lleve a cabo el sorteo en el lugar y hora indicado por ADSA, el listado de adjudicatarios será remitido a Mima Industrial Llobregat, S.L. quien será la encargada de proceder con la adjudicación, formalización y visados del contrato de compraventa, así como con el otorgamiento de la escritura pública.

Mima Industrial Llobregat, S.L. se compromete a facilitar a ADSA una copia de los contratos de compraventa una vez hayan sido debidamente visados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Las personas adjudicatarias estarán obligadas a la formalización del contrato de compraventa, en el lugar y hora que determine Mima Industrial Llobregat, S.L.

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 en el 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 10% del precio total y el IVA correspondiente. Transcurrido el plazo de 6 meses a contar desde la formalización del contrato de compraventa, se abonará el importe correspondiente al 10% del precio total y el IVA correspondiente. Previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa se tiene que haber satisfecho íntegramente el 20% del precio total de compra, así como el IVA correspondiente.

15. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La adjudicación se resolverá a instancia de **ADSA** y de **Mima industrial Llobregat, S.L.**, 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 en 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 en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Sant Joan Despí, supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y la consiguiente 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.

16. 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, 26 de enero de 2026.