



CRITERIOS ESPECIFICOS PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y USO DE LAS VIVIENDAS VACANTES DE LA PROMOCION 15 V. DEL MUNICIPIO DE SINEU (2ª FASE), APROBADOS POR LA COMISIÓN EJECUTIVA DEL IBAVI DE FECHA 22 DE ENERO DE 2007

I.- Objeto:

Es objeto de la presente regulación señalar los criterios que seguirá el Instituto para el procedimiento de selección y adjudicación de las viviendas vacantes del grupo de 15 viviendas de protección pública, en régimen de COMPRAVENTA, sito en, Sineu, calle S'Araval, esquina calle Tramuntana (SEGUNDA FASE).

II. - Clase de promoción:

La presente promoción, por sus especiales características, de conformidad con lo prevenido en el artículo 2 del Decreto 18/2.000, de 11 de febrero, será considerada como "SINGULAR", por cuanto la misma se ha llevado a cabo directamente y a sus exclusivas expensas por un promotor privado, Promocions Sinium, S.L., de conformidad al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sineu y el citado promotor, correspondiendo al IBAVI, en virtud del Convenio con el Ayuntamiento de Sineu, el proceder a la selección de los futuros adjudicatarios, la cual se llevará a cabo, una vez baremadas y ordenadas las solicitudes por orden de puntuación, en función de los siguientes cupos o grupos:

- Se asignan 2 viviendas, las situadas en la plantas bajas, para aquellas unidades familiares que cuenten con alguno de sus miembros con movilidad reducida.
- Se asignan las 13 viviendas restantes, todas tipo duplex, para las unidades familiares con mayor puntuación.

III.- Régimen de uso:

La presente promoción se adjudicará, en su integridad, en régimen de compraventa, y se aplicarán los baremos de puntuación que se acompañan como anexo I.

Los precios y forma de pago para cada vivienda serán los especificados en el anexo II.

IV.- Condiciones previas de los solicitantes:

1.- Podrán ser solicitantes de viviendas aquellas unidades familiares o, en su caso, las personas físicas, hasta un máximo de dos y que no formen parte de ninguna unidad familiar, que tanto personalmente o como unidad familiar acrediten, como mínimo, las siguientes condiciones:

- a) Ser mayores de edad o mayores de 16 años emancipados, con capacidad legal bastante para contratar y obligarse en cuanto a derecho fuera menester.
- b) Acreditar una residencia efectiva y continuada en el ámbito territorial de la C.A.I.B. de un periodo mínimo de CINCO AÑOS.
En el supuesto de que los solicitantes sean matrimonio o pareja de hecho debidamente inscrita en el correspondiente Registro Oficial de Parejas Estables, bastará que éstos requisitos lo acredite uno cualquiera de ellos, siempre y cuando el matrimonio o la inscripción sea anterior a la apertura del presente expediente de selección de solicitantes.
- c) Acreditar unos ingresos según los criterios del I.R.P.F. del ejercicio fiscal del año 2005, de un mínimo de 12.000 Euros y un máximo de 35.000 Euros.
- d) No ser propietario o titular de un derecho real de uso y/ o disfrute sobre cualquier otra vivienda. No obstante ello podrán concurrir al proceso de adjudicación los titulares de una

vivienda que hayan perdido su uso como consecuencia de una Sentencia firme de separación o divorcio y/o nulidad, estén sujetos a expediente de expropiación sobre la misma, o sean cotitulares de una vivienda en la que no figuren empadronados y carezcan, por causa debidamente justificada, del uso de la misma.

V.- Unidad familiar:

1.- A los efectos de la presente regulación que regirá el procedimiento de selección, se considerará unidad familiar a la integrada por:

A) Los cónyuges, no separados legalmente, y, si los hubiere:

- Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- Las personas declaradas judicialmente incapaces y que estén sometidos a la tutela de uno cualquiera de los cónyuges.

B) Las parejas unidas por una relación análoga a la conyugal, debidamente inscritas en un Registro Oficial de Parejas Estables, y, si los hubiere:

- Los hijos menores en común, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- Los hijos menores de cualquiera de ellos a quienes por Sentencia Judicial se le hubiere otorgada la guarda y custodia.
- Los hijos mayores de edad de cualquiera de ellos, incapacitados judicialmente y sobre los cuales se les hubiere concedido la guarda y custodia
- Las personas declaradas judicialmente incapaces y que estén sometidos a la tutela de uno cualquiera de los miembros de la pareja.

C) En el caso de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos o personas sujetas a tutela que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos señalados en el apartado anterior.

2.- Para la acreditación de los extremos anteriores únicamente se aceptarán los siguientes documentos:

- a) Libro de familia
- b) Certificado de la inscripción en el Registro Oficial de parejas estables u organismo equivalente
- c) Copia compulsada de la Sentencia Firme de Separación, Divorcio, Nulidad, Guarda y Custodia, y Alimentos.
- d) Copia compulsada de la Sentencia de incapacitación y acreditación de la vigencia de la aceptación del nombramiento de tutor.

3.- Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

4.- La determinación de los miembros de la unidad familiar se realizará atendiendo a la situación existente al tiempo de cerrarse el periodo de admisión de solicitudes, siempre y cuando la notificación de cualquier modificación se efectúe en ese periodo.

VI.- Necesidad objetiva de vivienda:

Se entenderá que hay necesidad objetiva de vivienda, cuando el/los solicitante/s se encuentre/n en alguno de los siguientes supuestos:

1.- Ser titular de una vivienda que no cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad según la normativa vigente, presente deterioros estructurales, constructivos o de instalaciones cuyo coste de reparación supere el 50% del valor de la vivienda, o la vivienda tenga barreras arquitectónicas en el caso de



que el/ los solicitante/s o algún miembro de la unidad familiar tengan movilidad reducida .
Cuando se alegue este supuesto, a instancia expresa y por escrito del interesado, se procederá por los servicios técnicos del IBAVI a emitir el correspondiente informe sobre las condiciones de habitabilidad, barreras arquitectónicas y coste de la rehabilitación.

2.- Estar sujeto a expediente de expropiación, desahucio judicial o administrativo por causas no imputables al interesado.

3.- Estar afectado por una operación de remodelación urbanística o emergencia que suponga la pérdida o ruina de la vivienda.

4.- Habitar una vivienda en régimen de alquiler, con contrato vigente y antigüedad mínima de un año, a contar desde el inicio del expediente de solicitud, que se encuentren al corriente de pagos y cuya renta anual sea superior al 35% de los ingresos anuales computados de la unidad familiar o del solicitante/s.

5.- Ser titular de una vivienda de superficie inadecuada a sus necesidades de acuerdo con lo establecido en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, sobre habitabilidad de la viviendas.

6.- Convivir en una vivienda de superficie inadecuada con otra unidad familiar, en el caso que cada unidad familiar tenga más de dos miembros.

VII.- Plazo de admisión de solicitudes:

Entre el 1 y el 16 de febrero de 2007 ambos inclusive; a cuyo efecto se publicarán los correspondientes anuncios en el B.O.I.B, 1 periódico de difusión autonómica, y en los correspondientes tableros de anuncios del Instituto y del Ayuntamiento de Sineu.

VIII. - Lugar de presentación de solicitudes e información:

Las solicitudes se presentarán en las oficinas de este Instituto, sitas en la calle Manuel Azaña, nº 9 de Palma y calle Comerç, nº 9, 1º, de Inca, y en el Ayuntamiento de Sineu.

IX.- Solicitud y Documentación, general y obligatoria:

1.- Los interesados que cumplan los requisitos establecidos en el apartado IV podrán, en el plazo establecido, solicitar su inclusión en el procedimiento de selección.

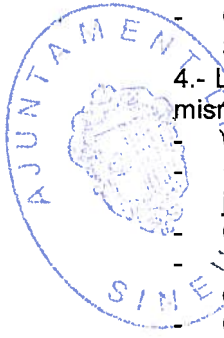
2.- Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que determine el IBAVI.

3.- A la solicitud se adjuntará la siguiente documentación:

- Fotocopia cotejada del D.N.I. y N.I.F. de los solicitantes.
- Fotocopia cotejada del Libro de Familia, en su caso.
- Certificado municipal de empadronamiento, donde conste la antigüedad de los solicitantes como residentes en la CAIB
- Fotocopia cotejada de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los solicitantes correspondiente al ejercicio fiscal del año 2005. En el supuesto de no venir obligados a efectuar la declaración del I.R.P.F., se presentará declaración responsable de los ingresos percibidos en el último ejercicio, con autorización expresa para que el IBAVI pueda efectuar la correspondiente comprobación administrativa.
- Certificado oficial expedido por organismo competente de los ingresos, no computables a efectos de I.R.P.F., y que perciban los solicitantes o los miembros de su unidad familiar.
- Certificado expedido por el organismo competente de no ser propietario de ninguna vivienda o, en su defecto declaración jurada en el mismo sentido, con autorización expresa para que el IBAVI pueda efectuar la correspondiente comprobación administrativa.
- Certificado oficial de vida laboral en el supuesto de ser trabajador fijo en una empresa de Sineu.

4.- Los solicitantes que aleguen necesidad objetiva de vivienda deberán adjuntar, para que la misma pueda ser tenida en consideración a efectos de puntuación, la siguiente documentación:

- Certificado oficial del acto administrativo de expropiación forzosa o motivo similar.
- Fotocopia de la demanda de desahucio y última providencia dictada en el procedimiento judicial o administrativo que se sustancia.
- Certificación oficial de ocupar alojamiento provisional.
- Fotocopia cotejada del contrato de alquiler en vigor y certificado expedido por el propietario, con firma cotejada por entidad bancaria, de encontrarse al corriente de pago.
- Certificado municipal de la relación de personas que figuran empadronadas en el mismo domicilio que el solicitante, caso de alegar convivencia con otra unidad familiar.



- Solicitud de visita de inspección al actual domicilio del solicitante, caso de alegar vivienda en mal estado o inadecuada a sus circunstancias familiares.
- Certificación oficial acreditativa de precisar vivienda sin barreras arquitectónicas..

X. - Subsanación de deficiencias en la documentación:

El Instituto concederá un plazo máximo de DIEZ DIAS para que aquellas solicitudes con defectos formales puedan ser subsanadas, transcurrido dicho plazo sin haberse subsanado se procederá a su archivo sin más trámites.

XI.- Puntuación y Listas de adjudicatarios:

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, se procederá por parte del Instituto a la elaboración de las correspondientes listas de solicitantes admitidos y excluidos, ordenadas por orden de puntuación y cupos y se elevarán, para su aprobación, inicialmente provisional y posteriormente definitiva, a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración.

En el supuesto de igualdad de puntos se ordenaran en función de los ingresos, teniendo prioridad aquellos con menores ingresos.

El Instituto adecuará el orden de las listas en función del resultado final del proceso de adjudicación, y teniendo en consideración la tipología y el número máximo de personas que pueden convivir en una misma vivienda, todo ello a los únicos efectos de poder efectuar el correspondiente sorteo ante Notario de las viviendas y que se produzca una mejor y más equitativa distribución de las viviendas, por tipología y capacidad. Contra el acto del sorteo no se admitirá reclamación o recurso alguno.

Aquellos solicitantes cuya solicitud resultó excluida en el procedimiento anterior y que cumplan todos los requisitos exigidos en este nuevo, serán incluidos automáticamente en éste último para su baremación.

XII.- Remisión al Decreto 18/2000, de 11 de febrero.

En todo lo no previsto en las presentes bases se estará a lo dispuesto en el Decreto 18/2000, de 11 de febrero, que regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial promovidas por el IBAVI.

XIII.- Reserva de viviendas:

El Instituto reservará 1 vivienda para atender a los posibles recursos que se interpongan y prosperen. Una vez finalizado este proceso se adjudicarán a tenor del resultado de la lista definitiva de solicitantes admitidos.

Anexo I. - Baremo de Puntuación:

- Por Necesidad objetiva de Vivienda acreditada (no acumulable)..... 4 puntos.
- Por ser familia numerosa hasta un máximo de 5 componentes 2 puntos.
- Por cada componente de la unidad familiar minusválido con un porcentaje superior al 65% 2 puntos.
- Por cada componente de la unidad familiar minusválido con un porcentaje entre el 33% y el 65% 1 punto.
- Por ser el/los solicitantes menores de 35 años..... 2 puntos.
- Por ser unidad familiar con cargas familiares 2 puntos.
- Por acreditar ambos solicitantes, salvo matrimonios o parejas de hecho, una residencia efectiva y



- continuada en el T.M. de Sineu:
 - De 2 años hasta 4 años4 puntos
 - De 4 años hasta 7 años5 puntos
 - De 7 años a 9 años6 puntos
 - Mas de 9 años.....7 puntos

- Por trabajar, con carácter de fijo, en una empresa radicada en Sineu:
 - De 1 año hasta 3 años 2 puntos
 - De 3 años hasta 5 años 3 puntos
 - Más de 5 años5 puntos

Anexo II.- Precio de las Viviendas y condiciones de pago:

nº	Tipo	Esc.	Piso	m2	Garaje	Trast.	Dorm.	Capa	Prec.Piso	Prec. Gara	Prec.Trast	Total	Prestamo	IVA
1	A	0	Bajos	70,3	si	si	2	3	114.729,60	24.480,00	6.658,22	145.867,82	116.694,26	10.210,75
2	B	0	Bajos	76,27	si	si	2	3	124.472,64	24.480,00	4.014,72	152.967,36	122.373,89	10.707,72
3	C	1	1º-Duplex	90	si	si	3	5	146.880,00	24.480,00	4.014,72	175.374,72	140.299,78	12.276,23
4	D	1	1º-Duplex	84,37	si	si	3	5	137.691,84	24.480,00	6.247,30	168.419,14	134.735,31	11.789,34
5	E	1	1º-Duplex	90	si	si	4	6	146.880,00	24.480,00	6.227,71	177.587,71	142.070,17	12.431,14
6	F	2	1º-Duplex	79,39	si	si	2	4	129.564,48	24.480,00	4.474,94	158.519,42	126.815,54	11.096,36
7	G	2	1º-Duplex	79,88	si	si	3	4	130.364,16	24.480,00	4.925,38	159.769,54	127.815,63	11.183,87
8	H	3	1º-Duplex	84,5	si	si	3	5	137.904,00	24.480,00	4.719,74	167.103,74	133.682,99	11.697,26
9	I	3	1º-Duplex	80,33	si	no	3	5	131.098,56	24.480,00	-	155.578,56	124.462,85	10.890,50
10	J	3	1º-Duplex	81,78	si	no	3	5	133.464,96	24.480,00	-	157.944,96	126.355,97	11.056,15
11	K	4	1º-Duplex	90	si	no	4	5	146.880,00	24.480,00	-	171.360,00	137.088,00	11.995,20
12	L	4	1º-Duplex	81,84	si	no	3	5	133.562,88	24.480,00	-	158.042,88	126.434,30	11.063,00
13	M	4	1º-Duplex	90	si	no	4	6	146.880,00	24.480,00	-	171.360,00	137.088,00	11.995,20
14	N	4	1º-Duplex	65,68	si	no	2	3	107.189,76	24.480,00	-	131.669,76	105.335,81	9.216,88
15	O	4	1º-Duplex	86,51	si	no	3	5	141.184,32	24.480,00	-	165.664,32	132.531,46	11.596,50

