ORDENANÇA REGULADORA DE LES SUBVENCIONS PER A FINALITATS D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES EN EL MUNICIPI DE CALVIÀ.

I- EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Constitució Espanyola reconeix el dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne i adequat, encomanant als poders públics que promoguin les condicions necessàries i estableixin les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general i impedint l'especulació, fent partícip a la comunitat de les plusvàlues que genera l'acció urbanística.

Aquest precepte constitucional ha estat desenvolupat i aplicat per les distintes administracions públiques, especialment tenint en compte la legislació reguladora dels habitatges de protecció oficial.

En l'àmbit local, l'article 25.1. d) de la vigent Llei Reguladora de les Bases del règim local atorga al municipi competències en matèria de promoció d'habitatges, el seu article 28 precisa que els municipis poden realitzar activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular, entre d'altres, la promoció de l'habitatge.

Una de les formes previstes en la vigent legislació local com acció de foment, articles 23 i següents del Reglament de Serveis de les Corporacions locals, és l'atorgament de subvencions o auxilis econòmics.

És notori que, dintre del mercat immobiliari, en el nostre municipi existeix una àmplia oferta d'habitatge, no obstant això, atesos els seus alts preus, aquells ciutadans amb menors recursos econòmics se troben amb dificultats per a l'accés en propietat a una habitatge, sobretot en determinades zones del municipi que, per les característiques, són on tradicionalment se situen las residències estables i que, per aquesta circumstància, es van encarint cada dia més, veient-se obligats molts d'ells, especialment els més joves, a traslladar la seva residència a llocs aliens al seu origen.

Aquestes circumstàncies es van posar de manifest en l'Acord entre l'Ajuntament de Calvià y les organitzacions sindicals més representatives, subscrit a data 26 de Gener de 1996, en el qual es planteja la necessitat d'atendre la demanda d'habitatges per part dels sectors més joves de la població de Calvià.

Davant això, i independentment d'altres mesures que puguin adoptar-se en matèria de promoció d'habitatges de protecció oficial, dins de la idea abans assenyalada, des de l'Ajuntament de Calvià es realitza una política de facilitar l'accés al primer habitatge mitjançant l'Ordenança municipal aprovada en data 11.05.04, proposant-se una nova redacció, després d'anys d'experiència, que pretén millorar la seva eficàcia, amb la finalitat de donar resposta al problema de l'encariment d'habitatges, i que es pot enforcar des de dos vessants: el foment de l'edificació de nous habitatges o facilitar l'adquisició dels existents. Aquesta actuació pretén la realització d'una acció pública, que té el seu suport en la tècnica de foment, encaminada a pal·liar aquesta situació per raons d'interès públic, incidint sobre els preus de venda per fer-los més accessibles als grups de població amb ingressos mitjans i baixos.

II- ORDENANÇA REGULADORA DE LES SUBVENCIONS PER A FINALITATS D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES EN EL MUNICIPI DE CALVIÀ

Capítol I- Disposicions Generals.

Article 1r.- La present Ordenança s'estableix en us de la potestat reglamentària i de les competències que, en matèria d'habitatges, confereixen als ajuntaments els articles 4.1.b) y 25 de la Llei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i, en matèria de subvencions, els articles 23 y següents del Reglament de Serveis de les Corporacions locals.

Article 2n.- És objecte d'aquesta Ordenança estructurar i fixar els criteris i el procediment per a la concessió de subvencions destinades a l'adquisició d'habitatge en l'àmbit del municipi de Calvià, garantint als sol·licitants l'accés a aquestes subvencions en igualtat de tracte.

Articulo 3r.- S'ajustarà a la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

Capítol II- Àmbit d'aplicació.

Article 4t- L'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordenança s'estén al terme Municipal de Calvià, i es refereix a l'adquisició o construcció d'habitatges, excepte les de protecció pública promocionades per aquest Ajuntament, destinades a residència habitual i permanent de dels peticionaris, sempre que hi concorrin les següents condicions:

a) Que l'habitatge estigui ubicat en el municipi de Calvià, tengui una superfície útil entre 40 i 120 metres quadrats i que el seu preu per metre quadrat de superfície útil no excedeixi de l'1,5 del preu bàsic aprovat per als habitatges de protecció

oficial en l'àmbit de la CAIB en cada moment. El preu i les esmentades característiques podran ser objecte de comprovació per part dels tècnics municipals.

b) Es faculta la Junta de Govern Local per a la modificació d'aquest percentatge en funció del nous preus màxims que pugui fixar tant el Govern Central com la CAIB, havent-se de tramitar tal modificació de conformitat amb el procediment establert per a la modificació de les ordenances municipals.

En aquells casos que la subvenció es destini a la construcció d'un habitatge en un solar del què ja disposi el sol·licitant, es computarà com a preu de l'habitatge l'import del pressupost d'execució de l'obra, IVA exclòs, incrementat en un 20 % en concepte de repercussió del valor del sòl.

A l'efecte de còmput del preu màxim, no es tindran en compte els imports de la inversió en la construcció que constitueixin una experiència pilot amb vista a la racionalització de la construcció, mitjançant l'aplicació de noves tècniques constructives, així com el menor ús de materials contaminants, un major estalvi energètic i de consum d´aigua, adequació a les condicions bioclimàtiques, que hauran de ser apreciades per l'òrgan atorant amb els informes tècnics previs que consideri convenients. També es descomptaran, si escau, les quantitats específicament destinades a l'adaptació de l'habitatge al seu ús per part de persones minusvàlides.

En el cas que s'adquireixin juntament amb l'habitatge, garatges, trasters o altres annexos, únicament podrà obtenir-se subvenció quan el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil no excedeixi del preu de venda per metre quadrat útil d'habitatge:
A l'efecte anterior, com a màxim les següents superfícies:
- - Traster: 8 metres quadrats
- - Garatge: 25 metres quadrats
- - Conjunt de restants annexos: 25 metres quadrats.

b) Que el sol·licitant sigui o hagi estat veí del municipi de Calvià, degudament inscrit com a tal en el Padró Municipal d'Habitants, com a mínim durant els 3 últims anys o bé treballador per compte propi o aliena en una empresa o centre radicat en el municipi durant els 10 darrers anys, de manera continuada.

c) Comptar amb uns ingressos familiars anuals nets, inferiors a 5,5 veces el salari mínim interprofessional. A aquest efectes, es consideraran els ingressos acreditats tant pel sol·licitant com per la resta de persones que hagin d'utilitzar l'habitatge a adquirir o construir.

d) No ser propietari els sol·licitants ni cap membre de la unitat familiar, d'altre habitatge, excepte els casos de persones que:

- Precisament en ocasió de la adquisició de l'habitatge, s'hagin d'establir de forma independent.
- Siguin propietaris d'un habitatge de superfície útil inferior a 20 m^2/membre de la unitat familiar.
- Siguin propietaris d'un habitatge que no reuneixi, en el moment de la sol·licitud, condicions d'habitabilitat, o si les reuneix, sigui notòriament inadequada per a les seves necessitats.

Les anteriors excepcions hauran de ser al·legades i justificades pels interessats i confirmades per informes tècnics municipals.

Article 5è.-S'entenen com habitatges destinats a residència habitual i permanent dels peticionaris aquelles que aquests adquireixin o construeixin precisament a per la seva residència i la de la seva família, situades en el terme municipal de Calvià, i mantingui aquesta condició durant un mínim de cinc anys a comptar des de la data d'atorgament, si escau, de les subvencions que regula aquesta Ordenança.

L'accés a la propietat d'aquests habitatges podrà realitzar-se per compravenda o mitjançant la promoció d'habitatges que els particulars construeixin, bé individualment, bé col·lectivament a través d'associacions o cooperatives per a assentar-hi la seva residència familiar.

Capítol III- Programa d'actuació.

Article 6è.- L'Ajuntament de Calvià consignarà en el seu pressupost una quantitat global específicament destinada a subvencionar l'adquisició o construcció d'habitatges.

Article 7è.- Els sol·licitants hauran de presentar la corresponent sol·licitud en el termini de 3 mesos a partir de la data d'escriptura de compra, contracte de compravenda, contracte de promesa de venda, opció de compra o obtenció de la corresponent llicència d'inici d'obres.

Capítol IV- Criteris de valoració i preferència.

Article 8è.- A l'efecte d'atorgament de les subvencions a què es refereix aquesta Ordenança, s'aplicaran els següents criteris:

a) Condicions personals del sol·licitant (fins a 85 punts):

* Antiguitat en el Municipi com a resident o bè com a empresari, autònom o treballador per compte aliè (si fossin dos el sol·licitants, es puntuarà la circumstància més beneficiosa):

- Per cada any complet de residència a Calvià, fins a 39 anys, s'aplicarà la següent puntuació:
    - Tram 5 primers anys: 0,25 punts per any
    - Tram 6 a 10 anys: 0,50 punts per any.
    - Tram superior a 10 anys: 0,75 punts per any.

- Per cada any complet de treball a Calvià, bé com a empresari, autònom o per compte aliè, s'aplicarà la següent puntuació (aquesta puntuació no serà acumulable a la prevista en el paràgraf anterior i es considerarà any complet de treball la realització de treballs de temporada per un mínim de 6 mesos per any.):
    - Tram de 5 primers anys: 0,125 punts por any.
    - Tram de 6 a 10 anys: 0,250 punts por any.
    - Tram superior a 10 anys: 0,375 punts por any.

* Per cada tram complet de 2% de reducció sobre les 5,5 vegades del salari mínim interprofessional a què es refereix l'article 4t apartat c): 0,5 punts.

* Per tenir edat compresa entre 18 i 25 anys: 2 punts.

* Per tenir edat compresa entre 26 i 35 anys: 5 punts.

** Per cada membre de la unitat familiar que hagi d'utilitzar l'habitatge a construir o adquirir, exclòs el sol·licitant, menor de 18 anys: 2 punts, 3 punts en cas de monoparentalitat i 1 punt addicional en cas de família nombrosa, fins a un màxim de 9 punts.*

* Per ser associat o cooperativista amb un mínim d'altres tres sol·licitants per a la promoció dels habitatges: 2 punts.

* Per tenir la condició de minusvàlid major o igual al 33%, legalment reconeguda, alguns del membres de la unitat familiar : 2,5 punts.

* Necessitat objectiva d'habitatge:
- Viure en un habitatge en règim de lloguer amb una renda anual igual o superior al 30% dels ingresos de la unitat familiar: 2,5 punts.
- Compartir l'ús d'un habitatge, no propietat del sol·licitant, en el cas que la unitat familiar sol·licitant tingui com a mínim dos membres: 2,5 punts.

* Ser titular de compte estalvi habitatge amb una antiguitat mínima de 6 mesos: 2 punts.

* No ser titular d'habitatge en els tres anys anteriors: 2 punts.

* Per circumstàncies de caràcter personal, social o familiar apreciades discrecionalment per la Junta Local de Govern i detallades en informes dels serveis tècnics municipals: entre 0 i 8 punts.

b) Situació de l'habitatge (fins a 5 punts):

* Per als habitatges situats en els nuclis de Calvià i/o es Capdellà: 5 punts.
* Ídem les situades en Galatzó, Son Ferrer, el Toro i Pla de Peguera: 3 punts.
* Ídem les situades en altres zones del municipi: 1,5 punts.

c) Característiques de l'habitatge (fins 10 punts):
* Per aquells habitatges de superfície útil de 60 fins 90 m^2: 7,5 punts.
* Ídem entre 91 y 120 m^2 útil: 4 punts.

Si l'habitatge compta amb qualificació HPO, la puntuació que correspongui conformement a la seva superfície serà incrementada en 2,5 punts.

La subvenció resultant serà la d'aplicar la puntuació obtinguda en tant per cent sobre la subvenció màxima aplicable que s'estipula en el article 13 de la present ordenança.

Article 9è.- Als efectes de possibilitar la valoració dels anteriors criteris, les sol·licituds que aportin els interessats, ajustades al model que es dóna en el departament d'Habitatge, hauran d'acompanyar-se de la següent documentació, sense perjudici de la facultat del departament d'Habitatge de sol·licitar qualsevol altra documentació que permeti clarificar circumstàncies determinants per a la concessió de l'ajuda sol·licitada:

a) *Fotocòpia del DNI i NIF del/s sol·licitant/s o NIE.*
b) *Fotocopia del Llibre de Família.*
c) *Fotocopia de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones fisiques o certificat d'imputacions del IRPF i certificat d'ingressos i retencions d'empresa i declaració responsable dels ingressos percebuts pel/s sol·licitant/s, corresponent al darrer exercici fiscal immediatament anterior a la sol·licitud.*
d) *Certificat del Registre de la Propietat negatiu de titularitat de béns immobles en el territori espanyol dels majors de 18 anys.*
e) *Certificat d'empadronament, amb indicació del número d'anys continuats o alterns d'inscripció en el P.M. d'Habitants.*
f) *Document acreditatiu de l'activitat empresarial o laboral desenvolupada en el municipi i el temps de duració de la mateixa.*
g) *Document acreditatiu d'estar al corrent de pagament d'imposts municipals emès per l'oficina de recaptació de l'Ajuntament de Calvià.*
h) *Certificat de estar al corrent en la presentació de les declaracions tributàries referents a la/les declaracions de la renda presentades.*
i) *Còpia de la llicència municipal d'obres relativa a l'habitatge o en el seu defecte sol·licitud de llicència municipal d'obres (només en el cas de les persones que construeixen habitatge).*
j) *Còpia acarada del contracte de compravenda o document de promesa de venda o opció de compra. Pel cas dels habitatges de Protecció Oficial certificat per la Conselleria de Foment.*
k) *Còpia de la resolució de qualificació provisional com a VPO (només per a habitatges de Protecció Oficial).*
l) *Còpia del contracte de lloguer de l'habitatge actual del /els peticionari/s, acompanyada del darrer rebut en data.*
m) *Declaració a la qual el/els sol·licitant/s fa/n constar la seva voluntat de mantenir l'habitatge a que es refereix la petició com a la seva residència familiar i habitual al llarg d'un mínim de cinc anys a partir de la data en que, en el seu cas, s'atorgui la subvenció.*
n) *Sol·licitud de visita d'inspecció a l'actual domicili del/s sol·licitant/s, cas d'al·legar habitatge en mal estat o inadequat a les seves necessitats familiars.*
o) *En cas de separació matrimonial o divorci, còpia de testimoni judicial de sentencia firme, interposició de demanda, mesures provisionalísimas i provisionals. En el cas de separacions de fet còpia del conveni regulador o document privat entre les parts elevat a públic davant Notari. I, en el seu cas, règim de guàrdia i custodia dels fills.*
p) *Còpia del certificat de discapacitat del peticionari o membre de la unitat familiar.*
q) *Certificat bancari acreditatiu de la titularitat d'un compte habitatge on consti l'antiguitat de la mateixa.*
r) *Qualsevol altra documentació que consideri/n convenient o necessària el/s sol·licitant/s per acreditar la necessitat d'habitatge.*

Article 10è.- Les sol·licituds presentades dintre del termini a què es refereix l'article 7è, seran analitzades i valorades per la Junta de Govern Local, la qual podrà requerir els informes tècnics que consideri necessaris per a resoldre.

Article11è.- La Junta de Govern Local, en la seva actuació, aplicarà estrictament els criteris a que es refereix l'article 8è, sense perjudici que pugui adoptar les decisions que consideri convenients per a una millor apreciació de la situació personal i de les característiques de l'habitatge a adquirir pel sol·licitant.

Article 12è.- Realitzada la valoració, la Junta de Govern Local aprovarà un llistat de peticionaris, exclosos i admesos, que servirà de base per l'atorgament de les subvencions, la quantia individual de les quals i nombre màxim de beneficiaris serà definida per la pròpia Junta de Govern Local, en funció del nombre de peticionaris, crèdits disponibles i, si escau, un import mínim de subvenció per cada beneficiari de 1500 €.

Tenint en compta el llistat elaborat i d'acord amb els criteris de distribució que estableixi la pròpia Junta de Govern Local, respectant les disposicions d'aquesta Ordenança, aquesta adoptarà el corresponent acord d'atorgament de les subvencions.

Article 13è.- La subvenció màxima aplicable serà del 5% del preu de l'habitatge, sempre que no excedeixi del resultant d'aplicar el preu per metre quadrat de superfície útil, aprovat a l'àmbit de la CAIB, multiplicat per 1.5.

En el seu conjunt, aquestes subvencions no podran superar els crèdits existents en el pressupost municipal per a aquesta finalitat.

Article 14è.- Les subvencions seran lliurades directament als beneficiaries en el termini de dos mesos a comptar de l'adopció acord.

Article 15è.- Aquestes subvencions es destinaran específicament pels beneficiaris a l'adquisició o construcció de l'habitatge que consti en la sol·licitud, sense que puguin aplicar-se a cap altra destinació. En conseqüència, fins que no s'acrediti la seva real aplicació, tindran consideració de préstec refaccionari sense interès i l'Ajuntament de Calvià podrà exigir al beneficiari l'anotació preventiva en el Registre de la Propietat de la seva resolució d'atorgament i de les seves condicions, en els termes prevists en l'article 26.2 de la Llei Hipotecaria.

El pagament de l'import corresponent a la subvenció al promotor o transmissor de l'habitatge o, si escau, la seva efectiva aplicació a l'execució de les obres de construcció, l'haurà de realitzar el beneficiari en el termini de dos mesos a comptar des de la data del seu lliurament. L'incompliment d'aquesta obligació durant aquest termini obligarà a aquest a reintegrar el seu import.

Article 16è.- L'Ajuntament de Calvià podrà també exigir a un beneficiari de la subvenció la constitució de les necessàries garanties, inclosa la hipotecària, per a garantir-ne la devolució en cas d'incompliment de les condicions sota les quals aquesta s'atorga. La seva no devolució facultarà a l'Ajuntament per a adoptar les mesures oportunes d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 17è.- La falsedat en la declaració de qualsevol de les dades que hagin servit de fonament per a la concessió de la subvenció, n'implicarà la devolució.

Els beneficiaris de les subvencions s'hauran d'empadronar a l'habitatge en el termini de dos mesos a comptar des de la data de finalització de les obres o adquisició de l'habitatge.

Article 18è.- Si el beneficiari d'una subvenció obtinguda d'acord amb la regulació que s'estableix en aquesta Ordenança procedís a vendre abans d'haver transcorregut el termini de cinc anys comptats a partir del seu atorgament, ho haurà de comunicar a l'Ajuntament de Calvià amb l'objectiu de procedir a la seva devolució íntegra.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA:
Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin a aquesta Ordenança i, en particular, l'Ordenança reguladora de les subvencions per a finalitats d'adquisició d'habitatge en el municipi de Calvià, aprovada per sessió plenària de data 11 de maig de 2004.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:
Les sol·licituds de subvencions que puguin presentar-se a partir de la data d'aprovació inicial d'aquesta Ordenança Municipal seran tramitades de conformitat amb ella, un cop que s'hagi aprovat definitivament i hagi entrat en vigor.

DISPOSICIÓ FINAL:
Aquesta Ordenança, que consta de 18 articles, una disposició derogatòria, una disposició transitòria i una disposició final, entrarà en vigor un cop aprovada definitivament i publicat el seu text íntegre en el BOIB, un cop transcorregut el termini previst en l'article 65.2 de la Llei reguladora de les bases de règim local.