

I. Disposiciones Generales

B. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

DECRETO

Decreto 55/1993, de 16 de diciembre, sobre criterios de adjudicación de cupo, tramitación y ayudas económicas directas para acceso a las viviendas de precio tasado (V.P.T.)

I.B.268

El Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, recoge la creación de una nueva figura en materia de financiación, la vivienda a precio tasado, tipología que por lo novedoso ha supuesto algunas modificaciones importantes en el mercado de la vivienda.

Estas modificaciones, unidas al actual marco competencial, de las distintas administraciones, en un mercado tan complejo como el inmobiliario, cuya dificultad proviene principalmente, de las variables que tradicionalmente han influido en el mismo, ha puesto de manifiesto la carencia de instrumentos normativos vigentes para abordar eficazmente los problemas de acceso a las viviendas de precio tasado, especialmente cuando el Plan de Vivienda 1992-1995, establece la asignación de unos cupos para cada uno de los años de vigencia del mismo. Todo esto unido a la dispersión de la legislación existente, tanto de esta Comunidad Autónoma como del Estado Central, hacen necesario clarificarla de forma que sea más accesible al ciudadano.

Es por esto por lo que de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1558/1984, de 1 de Agosto, que determinó el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, asumido por el Decreto 45/84, de 9 de noviembre, del Consejo de Gobierno de esta Comunidad Autónoma de La Rioja, esta Consejería, consciente de las dificultades resultantes para la otorgación del correspondiente visado de vivienda a precio tasado, y dadas las limitaciones impuestas por un cupo previamente fijado y que previsiblemente será inferior al número de solicitudes, ha considerado pertinente regular el acceso a los cupos existentes para el vigente Plan de Vivienda 1992-1995, basándose en los criterios y valoraciones más abajo indicados.

Criterios que tratan de primar los componentes de índole social, de forma que el acceso a esta todavía nueva tipología de vivienda no esté circunscrito sólo a un nivel económico de rentas y a una determinada superficie, sino a otros aspectos que con otra orientación, basada en criterios que difieran de los meramente economicistas, racionalicen el acceso a los cupos previstos, a todo tipo de colectivos incluyendo los más desfavorecidos.

Por otra parte la experiencia habida desde la entrada en vigor del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, aconseja la aprobación de una nueva norma, en la que se encajen las necesarias innovaciones que la realidad social y autonómica demanda, basadas en la experiencia acumulada hasta el momento, durante la vigencia del Plan 1992-1995.

Los criterios a los que antes se ha hecho referencia, son los siguientes:

1.— La atención especial hacia aquellos demandantes de vivienda que accedan por vez primera a la propiedad y que al no disponer generalmente de recursos iniciales suficientes, se encuentran más desfavorecidos, de cara a disponer de una vivienda digna.

2.— La superficie de la vivienda supone en muchas ocasiones una causa de imposibilidad de acceso a la misma, en unas ocasiones porque no se adecúe a las necesidades de la composición familiar y, en otras, porque, aunque esta adecuación superficial sea la correcta, la repercusión económica correspondiente a esa superficie, hace imprescindible unos recursos económicos, que para ciertos estratos sociales hacen inviable el acceso a la misma.

3.— La adecuación de la oferta y la demanda de vivienda, especialmente en las áreas urbanas, en las que la evolución de los precios inmobiliarios ha dejado fuera del mercado de la vivienda a un amplio sector de ciudadanos cuyos ingresos, no han evolucionado al mismo ritmo que el precio de la vivienda, haciendo que el factor ingresos sea un factor determinante para la adquisición de una vivienda y, por ende, para el acceso a los beneficios que las Administraciones podamos acometer.

4.— Si es justo, como objetivo prioritario de todas las Administraciones, el que todo ciudadano, tenga un acceso a una vivienda digna, tal y como se recoge en nuestra Carta Magna, no es menos justo que la existencia de discriminaciones positivas, respecto a los sectores más desfavorecidos de la sociedad, puede y debe ayudar a una compensación social, que dignifique a los sectores y colectivos más desfavorecidos, mediante el acceso a una vivienda.

Pues bien, para la efectiva aplicación de los criterios mencionados, se hace necesario desarrollar los aspectos procedimentales que, a continuación, se articulan.

Por lo anteriormente expuesto el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación de sus miembros, en su reunión celebrada el día 16 de diciembre de 1993, acuerda aprobar el siguiente

Artículo 1.— Las solicitudes de visado de contrato de adquisición de viviendas a precio tasado, deberán formularse ante la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 2.— Para poder obtener el visado de contrato de adquisición de vivienda a precio tasado, que posibilite a los adquirentes el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 y Decreto 16/1992, de 7 de Mayo, de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sobre ayudas directas para acceso a la vivienda, será requisito indispensable que la vivienda objeto del visado esté totalmente acabada.

Artículo 3.— La compra o adjudicación en propiedad de viviendas a precio tasado y a título oneroso, podrán ser objeto de ayuda, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los límites que establece el artículo 26 del Real decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 y que dicha superficie no sobrepase los 120 metros cuadrados.

Las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, podrán ser:

a) De protección oficial, en segunda o posterior transmisión o adjudicación.

b) Libres: usadas o bien de nueva construcción.

Artículo 4.— Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas a precio tasado, en las condiciones que establece el artículo anterior, cuyos ingresos familiares no excedan de 3.5 veces el salario mínimo interprofesional podrán obtener, siempre que lo soliciten antes del transcurso de dos meses desde la firma del contrato de compraventa, oportunamente visado por el órgano competente, una subvención equivalente al cinco por ciento del precio de la vivienda que figure en dicho contrato de compraventa.

Artículo 5.— Será requisito indispensable para la entrega de la subvención, hallarse la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo será requisito haber solicitado y obtenido, en su caso, la correspondiente cédula de habitabilidad y certificado de residencia y domicilio, en la vivienda objeto de la solicitud de compra, expedido a nombre de los titulares que figuren en la escritura.

Artículo 6.— 1.— La solicitud de visado de contrato de adquisición de vivienda a precio tasado, se realizará según modelo oficial que figura en el Anexo de este Decreto, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a.— En el caso de tratarse de una vivienda nueva, se deberá aportar un certificado, visado por técnico competente, en el que se especifique que la vivienda está totalmente acabada, haciéndose constar en el certificado, así mismo la superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados.

Si se tratase de una vivienda de segunda mano, se deberá aportar, fotocopia de la escritura del vendedor o, en su defecto, un certificado visado por técnico competente, haciéndose constar la superficie útil de la vivienda y, de los anejos vinculados, así como certificado expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se haga constar la antigüedad de la vivienda.

b.— Libro de familia del solicitante (original y fotocopia)

c.— Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente (D.N.I. y N.I.F.).

d.— En el caso de que el solicitante sea una persona soltera o separada, con familiares a su cargo, deberá aportarse un certificado acreditativo de dicha condición, expedido por el órgano oficial correspondiente, justificativo de dicha condición.

e.— En el caso de que algún miembro de la unidad familiar, presente algún tipo de minusvalía física, psíquica o sensorial, deberá aportarse un certificado acreditativo de dicha condición, expedido por el órgano oficial correspondiente.

f.— Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (original y fotocopia), del último periodo impositivo, que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones de dicho impuesto que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sea inmediatamente anterior al momento en que se formula dicha solicitud.

Si el solicitante estuviera exento de tal obligación, se acompañarán dos declaraciones juradas, una de dicha exención y otra en la que se justifiquen los ingresos anuales percibidos por todos los conceptos, acreditada mediante certificado del centro o centros de trabajo; tratándose de trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual de la Seguridad Social.

g.— Certificación de la Delegación de Hacienda de la cuantía de la Base o Bases imponibles de la unidad familiar o sujeto pasivo no integrado en esta, correspondiente al periodo impositivo definido en el apartado anterior.

En caso de no haber realizado la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas de dicho periodo impositivo,

I. Disposiciones Generales

B. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

DECRETO

Decreto 55/1993, de 16 de diciembre, sobre criterios de adjudicación de cupo, tramitación y ayudas económicas directas para acceso a las viviendas de precio tasado (V.P.T.)

I.B.268

El Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, recoge la creación de una nueva figura en materia de financiación, la vivienda a precio tasado, tipología que por lo novedoso ha supuesto algunas modificaciones importantes en el mercado de la vivienda.

Estas modificaciones, unidas al actual marco competencial, de las distintas administraciones, en un mercado tan complejo como el inmobiliario, cuya dificultad proviene principalmente, de las variables que tradicionalmente han influido en el mismo, ha puesto de manifiesto la carencia de instrumentos normativos vigentes para abordar eficazmente los problemas de acceso a las viviendas de precio tasado, especialmente cuando el Plan de Vivienda 1992-1995, establece la asignación de unos cupos para cada uno de los años de vigencia del mismo. Todo esto unido a la dispersión de la legislación existente, tanto de esta Comunidad Autónoma como del Estado Central, hacen necesario clarificarla de forma que sea más accesible al ciudadano.

Es por esto por lo que de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1558/1984, de 1 de Agosto, que determinó el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, asumido por el Decreto 45/84, de 9 de noviembre, del Consejo de Gobierno de esta Comunidad Autónoma de La Rioja, esta Consejería, consciente de las dificultades resultantes para la otorgación del correspondiente visado de vivienda a precio tasado, y dadas las limitaciones impuestas por un cupo previamente fijado y que previsiblemente será inferior al número de solicitudes, ha considerado pertinente regular el acceso a los cupos existentes para el vigente Plan de Vivienda 1992-1995, basándose en los criterios y valoraciones más abajo indicados.

Criterios que tratan de primar los componentes de índole social, de forma que el acceso a esta todavía nueva tipología de vivienda no esté circunscrito sólo a un nivel económico de rentas y a una determinada superficie, sino a otros aspectos que con otra orientación, basada en criterios que difieran de los meramente economicistas, racionalicen el acceso a los cupos previstos, a todo tipo de colectivos incluyendo los más desfavorecidos.

Por otra parte la experiencia habida desde la entrada en vigor del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, aconseja la aprobación de una nueva norma, en la que se encajen las necesarias innovaciones que la realidad social y autonómica demanda, basadas en la experiencia acumulada hasta el momento, durante la vigencia del Plan 1992-1995.

Los criterios a los que antes se ha hecho referencia, son los siguientes:

1.— La atención especial hacia aquellos demandantes de vivienda que accedan por vez primera a la propiedad y que al no disponer generalmente de recursos iniciales suficientes, se encuentran más desfavorecidos, de cara a disponer de una vivienda digna.

2.— La superficie de la vivienda supone en muchas ocasiones una causa de imposibilidad de acceso a la misma, en unas ocasiones porque no se adecúe a las necesidades de la composición familiar y, en otras, porque, aunque esta adecuación superficial sea la correcta, la repercusión económica correspondiente a esa superficie, hace imprescindible unos recursos económicos, que para ciertos estratos sociales hacen inviable el acceso a la misma.

3.— La adecuación de la oferta y la demanda de vivienda, especialmente en las áreas urbanas, en las que la evolución de los precios inmobiliarios ha dejado fuera del mercado de la vivienda a un amplio sector de ciudadanos cuyos ingresos, no han evolucionado al mismo ritmo que el precio de la vivienda, haciendo que el factor ingresos sea un factor determinante para la adquisición de una vivienda y, por ende, para el acceso a los beneficios que las Administraciones podamos acometer.

4.— Si es justo, como objetivo prioritario de todas las Administraciones, el que todo ciudadano, tenga un acceso a una vivienda digna, tal y como se recoge en nuestra Carta Magna, no es menos justo que la existencia de discriminaciones positivas, respecto a los sectores más desfavorecidos de la sociedad, puede y debe ayudar a una compensación social, que dignifique a los sectores y colectivos más desfavorecidos, mediante el acceso a una vivienda.

Pues bien, para la efectiva aplicación de los criterios mencionados, se hace necesario desarrollar los aspectos procedimentales que, a continuación, se articulan.

Por lo anteriormente expuesto el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación de sus miembros, en su reunión celebrada el día 16 de diciembre de 1993, acuerda aprobar el siguiente

Artículo 1.— Las solicitudes de visado de contrato de adquisición de viviendas a precio tasado, deberán formularse ante la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 2.— Para poder obtener el visado de contrato de adquisición de vivienda a precio tasado, que posibilite a los adquirentes el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 y Decreto 16/1992, de 7 de Mayo, de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sobre ayudas directas para acceso a la vivienda, será requisito indispensable que la vivienda objeto del visado esté totalmente acabada.

Artículo 3.— La compra o adjudicación en propiedad de viviendas a precio tasado y a título oneroso, podrán ser objeto de ayuda, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los límites que establece el artículo 26 del Real decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 y que dicha superficie no sobrepase los 120 metros cuadrados.

Las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, podrán ser:

a) De protección oficial, en segunda o posterior transmisión o adjudicación.

b) Libres: usadas o bien de nueva construcción.

Artículo 4.— Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas a precio tasado, en las condiciones que establece el artículo anterior, cuyos ingresos familiares no excedan de 3.5 veces el salario mínimo interprofesional podrán obtener, siempre que lo soliciten antes del transcurso de dos meses desde la firma del contrato de compraventa, oportunamente visado por el órgano competente, una subvención equivalente al cinco por ciento del precio de la vivienda que figure en dicho contrato de compraventa.

Artículo 5.— Será requisito indispensable para la entrega de la subvención, hallarse la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo será requisito haber solicitado y obtenido, en su caso, la correspondiente cédula de habitabilidad y certificado de residencia y domicilio, en la vivienda objeto de la solicitud de compra, expedido a nombre de los titulares que figuren en la escritura.

Artículo 6.— 1.— La solicitud de visado de contrato de adquisición de vivienda a precio tasado, se realizará según modelo oficial que figura en el Anexo de este Decreto, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a.— En el caso de tratarse de una vivienda nueva, se deberá aportar un certificado, visado por técnico competente, en el que se especifique que la vivienda está totalmente acabada, haciéndose constar en el certificado, así mismo la superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados.

Si se tratase de una vivienda de segunda mano, se deberá aportar, fotocopia de la escritura del vendedor o, en su defecto, un certificado visado por técnico competente, haciéndose constar la superficie útil de la vivienda y, de los anejos vinculados, así como certificado expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se haga constar la antigüedad de la vivienda.

b.— Libro de familia del solicitante (original y fotocopia)

c.— Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente (D.N.I. y N.I.F.).

d.— En el caso de que el solicitante sea una persona soltera o separada, con familiares a su cargo, deberá aportarse un certificado acreditativo de dicha condición, expedido por el órgano oficial correspondiente, justificativo de dicha condición.

e.— En el caso de que algún miembro de la unidad familiar, presente algún tipo de minusvalía física, psíquica o sensorial, deberá aportarse un certificado acreditativo de dicha condición, expedido por el órgano oficial correspondiente.

f.— Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (original y fotocopia), del último periodo impositivo, que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones de dicho impuesto que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sea inmediatamente anterior al momento en que se formula dicha solicitud.

Si el solicitante estuviera exento de tal obligación, se acompañarán dos declaraciones juradas, una de dicha exención y otra en la que se justifiquen los ingresos anuales percibidos por todos los conceptos, acreditada mediante certificado del centro o centros de trabajo; tratándose de trabajadores autónomos, certificación de la cotización anual de la Seguridad Social.

g.— Certificación de la Delegación de Hacienda de la cuantía de la Base o Bases imponibles de la unidad familiar o sujeto pasivo no integrado en esta, correspondiente al periodo impositivo definido en el apartado anterior.

En caso de no haber realizado la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas de dicho periodo impositivo,