

NORMAS DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE 83 VIVIENDAS DE ALQUILER SIN OPCIÓN DE COMPRA CON PROTECCIÓN OFICIAL: 66 DE PRECIO CONCERTADO y 17 DE RÉGIMEN GENERAL EN EL PASSATGE DEL SAFAREIG 1-13, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA PERPETUA DE MOGODA (Barcelona)

1.- NOMBRE Y DATOS DEL PROMOTOR

ZARACLA BARCELONA, S.L.

NIF B67207043

Domicilio: Avda Diagonal 468, 6º planta, 08006 Barcelona.

Oficina comercial:

AQ ACENTOR

Passatge del Safareig, 13, 08130 Santa Perpetua de Mogoda.

F. + 34 900 377 038

Horario comercial:

Lunes de 16:00 a 20:00 horas.

De martes a viernes mañanas de 10:00 a 14:00 horas y tardes de 16:00 a 20:00 horas.

Sábado de 10:00 a 14:00 horas.

2.- EMPLAZAMIENTO DEL EDIFICIO

Passatge del Safareig, 1-13, Santa Perpetua de Mogoda, Barcelona.

3.- NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES DE LA PROMOCIÓN

La promoción de esta finca resultante consta de un total de 83 viviendas, de las que 66 son de protección oficial en régimen de precio concertado y 17 de protección oficial en régimen general. La promoción también dispone de 90 plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas, 26 trasteros vinculados a las viviendas, zona comunitaria y piscina.

Las viviendas objeto del presente procedimiento de adjudicación dispone de *calificación provisional de viviendas de protección oficial con fecha de resolución 25 de octubre de 2021 y núm. de expediente de la calificación provisional 08-B-0047-19, modificada en fecha 28 de febrero de 2022, y con una segunda modificación de fecha 23 de septiembre de 2022* con un total de 83 viviendas de protección oficial de las cuales 66 en régimen de precio concertado y 17 en régimen general, todas con vinculación de plazas de aparcamiento y algunas con trastero, y de la *calificación definitiva de viviendas de protección oficial con fecha de resolución 24 de octubre de 2022*.

4.- RELACIÓN DE VIVIENDAS, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SUPERFICIE ÚTIL

4.1. El **precio de alquiler** de las viviendas será el que se indica en la *calificación definitiva de viviendas de protección oficial con expediente núm. 08-B-0047-19 de fecha 24 de octubre de 2022*.

En el **Anexo 1** de estas normas se reproduce mediante cuadro resumen la identificación de las viviendas con indicación de la superficie útil, número de piezas y precio de alquiler.

Las viviendas presentan las siguientes características:

A. VIVIENDAS DE PRECIO CONCERTADO

Se adjudicarán 66 viviendas con precio correspondiente al régimen concertado con las siguientes tipologías:

A.1. Viviendas de 3 dormitorios

Se adjudicarán 54 viviendas de 3 dormitorios, con dos baños, situados desde la planta baja a quinta del edificio con una superficie útil entre 69,60 m² y 72,55 m² las cuales disponen de terraza con una superficie entre 2,76 m² y 21,27 m².

A.2. Viviendas de 2 dormitorios

Se adjudicarán 12 viviendas de 2 dormitorios, con uno y dos baños, situados en la planta baja, cuarta y quinta del edificio con una superficie útil entre 56,69 m² y 69,51 m² los cuales disponen de terraza con una superficie entre 3,74 m² y 13,98 m².

B. VIVIENDAS DE RÉGIMEN GENERAL

Se adjudicarán 17 viviendas con precio correspondiente al régimen general con las siguientes tipologías:

B.1. Viviendas de 3 dormitorios

Se adjudicarán 2 viviendas de 3 dormitorios, con dos baños, situados en la planta baja y planta primera del edificio con una superficie útil de 72,37 y de 83,07 m² que no disponen de terraza.

B.2. Viviendas de 2 dormitorios

Se adjudicarán 12 viviendas de 2 dormitorios, con uno y dos baños, situados desde la planta baja a quinta del edificio con una superficie útil entre 59,21 m² y 69,55 m² las cuales disponen de terraza con una superficie entre 3,74 m² y 14,86 m².

B.3. Contingente de reserva

Se adjudicará 3 viviendas, destinadas a personas con movilidad reducida, con una superficie útil de 59,32 a 59,54 m², que disponen de terraza con una superficie entre 5,94 m² y 14,86 m².

5.- REQUISITOS PARA ACCESO Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS

5.1. Requisitos para acceso. Con base al listado del Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección facilitado por la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge de Catalunya), y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 101 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se adjudicarán las viviendas en régimen de alquiler sin opción a compra, en estricto orden de preferencia según la mayor antigüedad.

Además, se establecen los siguientes requisitos de acceso, que a continuación se detallan, y que deberán cumplirse a la fecha de solicitud y servirán de base para acceder al listado de posibles adjudicatarios:

1. El/Los titulares del contrato de arrendamiento deberá/n ser **mayor/es de edad**.
2. **Vinculación con el municipio.** Tendrán prioridad los empadronados en el municipio de Santa Perpetua de la Mogoda; y, posteriormente, los empadronados en municipio, distinto del anterior, de Catalunya.
3. **Ingresos por unidad familiar.** La unidad familiar o de convivencia ha de contar con unos ingresos mínimos de MIL CUATROCIENTOS EUROS MENSUALES (1.400,00.-€/mes) brutos.

5.2. Procedimiento de selección de los adjudicatarios. La adjudicación de las viviendas se llevará a cabo de conformidad con el siguiente:

5.2.1. Publicación de las Bases en la web de la Agència de l'Habitatge de Catalunya y en la página web de la empresa AQ ACENTOR.

5.2.2. Al día siguiente de la obtención del listado proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Promotor irá contactando con los Solicitantes, de acuerdo con el orden inscripción señalado, mediante la remisión de comunicaciones donde quede debida constancia, esto es, a través de correos electrónicos y/o SMS, en las direcciones de correo electrónico y/o a los números de teléfono móvil que hubieran sido facilitados a dicho organismo por los Solicitantes.

5.2.3. A los Solicitantes se les dará, desde el envío de las anteriores comunicaciones, un plazo máximo de un (1) día hábil para que concierten con el Promotor la correspondiente cita. En el plazo máximo de dos (2) días hábiles siguientes, tendrán que personarse en las oficinas de AQ ACENTOR para la presentación de la documentación necesaria que acredite que el Solicitante cumple con los requisitos establecidos en la normativa de aplicación para resultar adjudicatarios de dichas viviendas y, en su caso, puedan proceder a la elección de la vivienda de entre todas las disponibles en dicho momento, cumpliendo los requisitos del régimen solicitado, siguiendo el orden que ocupen del listado de solicitantes proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya, hasta que el Promotor haya podido verificar el cumplimiento de dichos requisitos. Todos los documentos de solicitud presentados serán debidamente archivados y clasificados, y sometidos a las prerrogativas y garantías recogidas en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

En caso de que los Solicitantes, dentro del plazo anteriormente indicado (esto es, un día hábil), (i) no se hubieran puesto en contacto con el Promotor, perderán el derecho a mantener el orden en la lista de adjudicación, y (ii) en caso de renuncia expresa a la adjudicación de la vivienda, se les excluirá del presente procedimiento de adjudicación; y, en ambos casos, se continuará con el siguiente Solicitante que conste inscrito en el reseñado listado. En dicho caso, el Promotor remitirá al Solicitante un correo electrónico y/o SMS dónde quede constancia de la pérdida de orden de la lista de solicitantes, o, de la exclusión del Solicitante del procedimiento de adjudicación.

5.4. Una vez se haya verificado por el Promotor que el Solicitante cumple con los citados requisitos para el acceso a la tipología de vivienda protegida que demanda, el Promotor

convocará al Solicitante con una antelación mínima de siete (7) días para que, bien de manera presencial se persone en las oficinas de AQ ACENTOR, o bien de manera digital, se proceda a (i) la firma del correspondiente contrato de arrendamiento (3 copias), y (ii) entrega de la Fianza Legal equivalente a un (1) mes de renta, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos; y, el Promotor, por su parte, entregará al Solicitante (i) las llaves de la vivienda, y (ii) la documentación necesaria para darse de alta de forma individual en los servicios básicos (agua, luz, etc.). La no suscripción del Contrato de Arrendamiento en el plazo anterior, por razones no justificadas, producirá los efectos señalados en el último párrafo del punto 5.3 anterior.

5.5. El Promotor presentará las tres (3) copias del Contrato de Arrendamiento ante los organismos autonómicos competente para su visado. No obstante, lo anterior, si la Agència de l'Habitatge de Catalunya, u organismo competente para ello, denegara justificadamente el visado del Contrato por no reunir el Solicitante/Arrendatario los requisitos de acceso que establece la normativa catalana, el Contrato de Arrendamiento será resuelto automáticamente, estando obligado el Solicitante/Arrendatario a abandonar la vivienda inmediatamente, y sin que el Solicitante/Arrendatario tenga derecho a ninguna indemnización por esta resolución.

5.6. En el supuesto contrario, esto es, que la Agencia de l'Habitatge de Catalunya visara el Contrato de Arrendamiento, por reunir el Solicitante/Arrendatario los requisitos legales correspondientes, el Promotor se compromete a entregar un original del Contrato de Arrendamiento visado al Solicitante en el plazo más breve posible desde que éste sea proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

5.7. Una vez que el Promotor haya agotado por orden la lista de Solicitantes proporcionada por parte de la Generalitat, éste podrá ofrecer (mediante publicaciones en medios de prensa, redes sociales, páginas web, etc.) las viviendas a terceros, siempre que consten debidamente inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y cumplan los requisitos legales para su acceso, de conformidad con el artículo 103 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

5.8. Para poder firmar los Contratos de Arrendamientos, será requisito necesario que la inscripción del Solicitante se encuentre vigente en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección en la fecha de su firma.

6.- FECHA DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento de selección se iniciará a partir del día siguiente a la obtención del listado proporcionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya, tras el anuncio de estas normas en la web del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A efectos de su máxima difusión se publicará el anuncio en la web del Ayuntamiento de Santa Perpetua de Mogoda.

Asimismo, la información relativa a esta promoción se encuentra también disponible en los siguientes medios:

- Publicidad escrita disponible en la oficina de AQ ACENTOR.
- Publicidad virtual disponible en las siguientes páginas web:
 - <https://aq-acentor.com/>
 - <https://idealista.com>

7.- CRITERIOS DE SOLVENCIA.

Criterios

Los solicitantes tendrán que cumplir, además de los legales, los siguientes criterios para poder ser adjudicatarios de la vivienda:

- i. La ratio de esfuerzo de los solicitados deberá ser inferior al 40%. La ratio de esfuerzo se calcula sumando la renta, más todos los gastos repercutibles, y dividiendo entre los ingresos mensuales de los arrendatarios, más los avalistas, si los hubiere.
- ii. Los inquilinos tendrán que facilitar una fianza por importe equivalente a una (1) mensualidad del alquiler
- iii. Los inquilinos tendrán que contratar un seguro de impago con una compañía de reconocida solvencia a escoger de entre las opciones proporcionadas por la Propiedad.
- iv. Los inquilinos tendrán que contratar un seguro de responsabilidad civil y daños de la vivienda adjudicada.
- v. En los contratos podrán constar hasta un máximo de dos (2) titulares para el caso de viviendas de dos (2) habitaciones, y de tres (3) titulares para el caso de viviendas de tres (3) habitaciones.

Documentación justificativa

El día de la entrevista a que se refiere la norma 5, o en un momento posterior si así se acuerda con el promotor, los solicitantes deberán aportar obligatoriamente a aquél la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI o NIE de las personas que tienen interés en alquilar la vivienda.
- Resolución favorable de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.
- Justificación emitida por el órgano competente de la Generalidad de Cataluña para optar a las viviendas de tipo adaptado.
- Fotocopia de la declaración de renta completa del último ejercicio fiscal disponible de todos los inquilinos, así como de los miembros de la unidad de convivencia obligados a presentarla. En el supuesto de no haber presentado la declaración de renta del último ejercicio fiscal disponible por no estar obligados de acuerdo con la normativa tributaria, será necesario presentar los siguientes documentos originales y fotocopias:
 - Certificado de altas y bajas en la Seguridad Social (Informe de vida laboral).

- Certificado/s de ingresos y retenciones a cuenta del IRPF correspondientes al último ejercicio fiscal disponible emitidos por la empresa/s en el/los período/s en que se haya trabajado
 - Pensionistas: Certificado de la pensión percibida en el último ejercicio fiscal disponible, emitido por el organismo oficial correspondiente, con indicación de su importe.
 - Si se está o se ha estado en paro, certificado del INEM, con indicación del período de paro y, en su caso, de los importes percibidos durante el último ejercicio fiscal disponible.
- Fotocopia de contrato laboral.
 - Fotocopia de las tres últimas nóminas, indicando además el número de mensualidades anuales que se perciben.
 - Certificado emitido por entidad financiera donde aparezca relación de depósitos, fondos de inversión, planes de ahorro y/o cualquier otro activo financiero, así como cuantificación de los mismos, con el fin de evaluar los fondos propios que se tiene previsto destinar al alquiler de la vivienda y el cumplimiento de los criterios de solvencia relacionados.
 - Certificado negativo del Registro de la Propiedad. En caso de tener propiedades, Nota Simple del bien en cuestión

Solvencia

Examinados los documentos justificativos de solvencia aportados y en un plazo no superior a treinta (30) días hábiles, el Promotor comunicará a los solicitantes:

- **Solvencia positiva:** En este caso la operación de alquiler quedará autorizada por el Promotor, convocando al Solicitante para la formalización del Contrato de Alquiler, según se prevé en la norma 5.4.
- **Solvencia negativa:** En este caso la operación de alquiler quedará rechazada por el Promotor, en cuyo caso se hará constar esta circunstancia, mediante diligencia, en su solicitud, y se convocará a entrevista al siguiente Solicitante del listado.

8.- PRECIO DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS

El precio de alquiler de las viviendas de protección oficial se determina en aplicación de lo previsto en el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda y de la Disposición Transitoria 5ª del Decreto-Ley 17/2019, de 23 de diciembre, modificado por el Decreto 50/2020, de 9 de diciembre, y su calificación definitiva según se relacionan en la tabla recogida como **ANEXO 1**.

9.- OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

La vivienda adjudicada deberá ocuparse efectivamente en el plazo máximo de TRES (3) MESES a contar desde la formalización del contrato de alquiler y entrega de las llaves.
