



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

ORDENANZA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES PARA FINALIDADES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE CALVIÀ.

I- EXPOSICIÓN DE LOS MOTIVOS

La Constitución Española reconoce el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encomendando a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impidiendo la especulación, haciendo partícipe a la comunidad de las plusvalías que genera la acción urbanística.

Este precepto constitucional ha sido desarrollado y aplicado por las distintas administraciones públicas, especialmente teniendo en cuenta la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial.

En el ámbito local, el artículo 25.1. d) de la vigente Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local otorga al municipio competencias en materia de promoción de viviendas, precisando su artículo 28 que los municipios pueden realizar actividades complementarias de las propias de otras administraciones públicas y, en particular, entre otras, la promoción de la vivienda.

Una de las formas previstas en la vigente legislación local como acción de fomento, artículos 23 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, es el otorgamiento de subvenciones o auxilios económicos.

Es notorio que, dentro del mercado inmobiliario, en nuestro municipio existe una amplia oferta de vivienda, sin embargo, dados los altos precios de las mismas, aquellos ciudadanos con menores recursos económicos se encuentran en dificultades para el acceso en propiedad a una vivienda, sobre todo en determinadas zonas del municipio que, por sus características, son las que tradicionalmente se ubican las residencias estables y que, por esta circunstancia, se van encareciendo cada día más, viéndose obligados muchos de ellos, especialmente los más jóvenes, a trasladar su residencia a lugares ajenos a su origen.

Estas circunstancias se pusieron de manifiesto en el Acuerdo entre el Ajuntament de Calvià y las organizaciones sindicales más representativas, suscrito a fecha 26 de enero de 1996, en el que se plantea la necesidad de atender la demanda de viviendas por parte de los sectores más jóvenes de la población de Calvià.

Ante ello, e independientemente de otras medidas que puedan adoptarse en materia de promoción de viviendas de protección oficial dentro de la idea anteriormente señalada, desde el Ajuntament de Calvià, se viene realizando una política de facilitar el acceso a la primera vivienda mediante la Ordenanza municipal aprobada en fecha 11.05.04, proponiéndose una nueva redacción, tras años de experiencia, que pretende mejorar la eficacia de la misma, con la finalidad de dar respuesta al problema de la carestía de viviendas, y que se pueden enfocar desde dos vertientes: el fomento de la edificación de nuevas viviendas o facilitar la adquisición de las existentes. Esta actuación pretende la realización de una acción pública, apoyada en la técnica de fomento, encaminada a paliar esta situación por razones de interés público, incidiendo sobre los precios de venta para hacerlos más accesibles a los grupos de población con ingresos medios y bajos.

II- ORDENANZA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES PARA FINALIDADES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE CALVIÀ

Capítulo I- Disposiciones Generales.

Artículo 1º.- La presente Ordenanza se establece en uso de la potestad reglamentaria y de las competencias que, en materia de viviendas, confiere a los ayuntamientos los artículos 4.1.b) y 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y, en materia de subvenciones, los artículos 23 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

Artículo 2º.- Es objeto de esta Ordenanza estructurar y fijar los criterios y el procedimiento para la concesión de subvenciones destinadas a la adquisición de vivienda en el ámbito del municipio de Calvià, garantizando a los solicitantes el acceso a estas subvenciones en igualdad de trato.

Artículo 3º.- Se ajustará a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Capítulo II- Ámbito de aplicación.

Artículo 4º.- El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende al término Municipal de Calvià, y se refiere a la adquisición o construcción de viviendas, excepto las de protección pública promocionadas por este Ayuntamiento, destinadas a residencia habitual y permanente de los peticionarios, siempre que concurren las siguientes condiciones:



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

- a) Que la vivienda esté ubicada en el municipio de Calvià, tenga una superficie útil entre 40 y 120 metros cuadrados y que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda del 1,5 del precio básico aprobado para las viviendas de protección oficial en el ámbito de la CAIB en cada momento. El precio y las citadas características podrán ser objeto de comprobación por parte de los técnicos municipales.
- b) Se faculta a la Junta de Gobierno Local para la modificación de dicho porcentaje en función de nuevos precios máximos que pueda fijar tanto el Gobierno Central como la CAIB, debiéndose tramitar tal modificación de conformidad con el procedimiento establecido para la modificación de las Ordenanzas municipales.

En aquellos casos en que la subvención se destine a la construcción de una vivienda en solar del que ya disponga el solicitante, se computará como precio de la vivienda el importe del presupuesto de ejecución de la obra, IVA excluido, incrementado en un 20 % en concepto de repercusión del valor del suelo.

A efectos de cómputo del precio máximo, no se tendrán en cuenta los importes de la inversión en la construcción que constituyan una experiencia piloto en orden a la racionalización de la construcción, mediante la aplicación de nuevas técnicas constructivas, así como el menor uso de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, adecuación a las condiciones bioclimáticas, que deberán ser apreciadas por el órgano concedente previos los informes técnicos que considere convenientes. También se descontarán, en su caso, las cantidades específicamente destinadas a la adaptación de la vivienda a su uso por parte de personas minusválidas.

En el caso, de que se adquieran junto con la vivienda, garajes, trasteros u otros anejos, únicamente podrá obtenerse subvención cuando el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no exceda del precio de venta por metro cuadrado útil de la vivienda. A los efectos anteriores, computarán, como máximo las siguientes superficies:

- - Trastero: 8 metros cuadrados
- - Garaje: 25 metros cuadrados
- - Conjunto de restantes anejos: 25 metros cuadrados.

b) Que el solicitante sea o haya sido vecino del municipio de Calvià, debidamente inscrito como tal en el Padrón Municipal de Habitantes, como mínimo durante los 3 últimos años o bien trabajador por cuenta propia o ajena en una empresa o centro radicado en el municipio durante los 10 últimos años de manera continuada.

c) Contar con unos ingresos familiares anuales netos, inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. A estos efectos, se considerarán los ingresos acreditados tanto por el solicitante como por el resto de personas que vayan a utilizar la vivienda a adquirir o construir.

d) No ser propietario los solicitantes ni ningún miembro de la unidad familiar, de otra vivienda, salvo los casos de personas que:

- Precisamente con ocasión de la adquisición de la vivienda, vayan a establecerse de forma independiente.
- Sean propietarios de una vivienda de superficie útil inferior a 20 m²/miembro de la unidad familiar.
- Sean propietarios de una vivienda que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad, o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada para sus necesidades.

Las anteriores excepciones deberán ser alegadas y justificadas por los interesados y confirmadas por informes técnicos municipales.

Artículo 5º.- Se entienden como viviendas destinadas a residencia habitual y permanente de los peticionarios aquellas que estos adquieran o construyan precisamente para su residencia y la de su familia, situadas en el término municipal de Calvià, y mantenga esta condición durante un mínimo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento, en su caso, de las subvenciones que regula esta Ordenanza.

El acceso a la propiedad de estas viviendas podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, bien individualmente, bien colectivamente a través de asociaciones o cooperativas para asentar en ellas su residencia familiar.

Capítulo III- Programa de actuación.

Artículo 6º.- El Ajuntament de Calvià consignará en su presupuesto una cantidad global específicamente destinada a subvencionar la adquisición o construcción de viviendas.

Artículo 7º.-

a) *Los solicitantes deberán presentar la correspondiente solicitud en el plazo de 3 meses a partir de la fecha de escritura de compra, contrato de compraventa, contrato de promesa de venta, opción de compra u obtención de la correspondiente licencia de inicio de obras.*

b) El abono de la subvención se realizará previa presentación de la correspondiente Escritura pública de adquisición. En el supuesto que los datos de la Escritura no coincidan con los datos que los documentos privados aportados por el solicitante para obtener la subvención, el Ajuntament procederá de oficio a la revisión de la subvención concedida.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

Capítol IV- Criterios de valoración y preferencia.

Artículo 8º.- A los efectos de otorgamiento de las subvenciones a que se refiere esta Ordenanza, se aplicaran los siguientes criterios:

a) Condiciones personales del solicitante (hasta 85 puntos):

* Antigüedad en el Municipio como residente o bien como empresario, autónomo o trabajador por cuenta ajena (si fueran dos los solicitantes se puntuará la circunstancia más beneficiosa):

- Por cada año completo de residencia en Calvià, hasta 39 años, se aplicará la siguiente puntuación:
 - Tramo 5 primeros años: 0,25 puntos por año
 - Tramo 6 a 10 años: 0,50 puntos por año.
 - Tramo superior a 10 años: 0,75 puntos por año.

- Por cada año completo de trabajo en Calvià, bien como empresario, autónomo o por cuenta ajena se aplicará la siguiente puntuación (esta puntuación no será acumulable a la prevista en el párrafo anterior y se considerará año completo de trabajo la realización de trabajos de temporada por un mínimo de 6 meses por año.):
 - Tramo 5 primeros años: 0,125 puntos por año.
 - Tramo 6 a 10 años: 0,250 puntos por año.
 - Tramo superior a 10 años: 0,375 puntos por año.

* Por cada tramo completo de 2% de reducción sobre las 5,5 veces del salario mínimo interprofesional a que se refiere el artículo 4º apartado c): 0,5 puntos.

* Por tener edad comprendida entre 18 y 25 años: 2 puntos.

* Por tener edad comprendida entre 26 y 35 años: 5 puntos.

** Por cada miembro de la unidad familiar que vaya a utilizar la vivienda a construir o adquirir, excluido el solicitante, menor 18 años: 2 puntos, 3 puntos en caso de monoparentalidad y 1 punto adicional en caso de familia numerosa, hasta un máximo de 9 puntos.*

* Por ser asociado o cooperativista con un mínimo de otros tres solicitantes para la promoción de las viviendas: 2 puntos.

* Por tener la condición de minusválido mayor o igual al 33%, legalmente reconocida, alguno de los miembros de la unidad familiar: 2,5 puntos.

* Necesidad objetiva de vivienda:

- Habitar vivienda en régimen de alquiler con una renta anual igual o superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar: 2,5 puntos.
- Compartir el uso de una vivienda, no propiedad del solicitante, en el caso de que la unidad familiar solicitante tenga como mínimo dos miembros: 2,5 puntos.

* Ser titular de cuenta ahorro vivienda con una antigüedad mínima de 6 meses: 2 puntos.

* No ser titular de vivienda en los tres años anteriores: 2 puntos.

* Por circunstancias de carácter personal, social o familiar apreciadas discrecionalmente por la Junta Local de Gobierno y detalladas en informes de los servicios técnicos municipales: entre 0 y 8 puntos.

b) Situación de la vivienda (hasta 5 puntos):

* Para las viviendas situadas en los núcleos de Calvià y/o es Capdellà: 5 puntos.

* Ídem las situadas en Galatzó, Son Ferrer, el Toro

y Pla de Peguera: 3 puntos.

* Ídem las situadas en otras zonas del municipio: 1,5 puntos.

c) Características de la vivienda (hasta 10 puntos):

* Para aquellas viviendas de superficie útil de 60

hasta 90 m²: 7,5 puntos.

* Ídem entre 91 y 120 m² útil: 4 puntos.

Si la vivienda contase con calificación V.P.O., la puntuación que corresponda con arreglo a su superficie será incrementada en 2,5 puntos.



AJUNTAMENT DE CALVIÀ MALLORCA

La subvención resultante será la de aplicar la puntuación obtenida en tanto por ciento sobre la subvención máxima aplicable que se estipula en el artículo 13 de la presente ordenanza.

Artículo 9º.- A los efectos de posibilitar la valoración de los anteriores criterios, las solicitudes que aporten los interesados, ajustadas al modelo que se facilita en el Departamento de Vivienda, deberán acompañarse de la siguiente documentación, sin perjuicio de la facultad del departamento de vivienda de solicitar cualquier otra documentación que permita clarificar cualquier circunstancia determinante para la concesión de la ayuda solicitada:

- a) *Copia del DNI y NIF del/los solicitantes o NIE.*
- b) *Copia del Libro de Familia.*
- c) *Copia de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas o certificado de imputaciones del IRPF y certificado de ingresos y retenciones de empresa y declaración responsable de los ingresos percibido por el/los solicitantes correspondiente al último ejercicio fiscal inmediatamente anterior a la solicitud.*
- d) *Certificado negativo del Registro de la Propiedad de titularidad de bienes inmuebles en el territorio español de los mayores de 18 años.*
- e) *Certificado de empadronamiento, con indicación del número de años continuados o alternos de inscripción en el PM de Habitantes. (Sólo en el caso de residentes en Calvià)*
- f) *Documento acreditativo de la actividad empresarial o laboral desarrollada en el municipio y el tiempo de duración de la misma. (Sólo en el caso de no residentes en Calvià)*
- g) *Documento acreditativo de estar al corriente de pago de impuestos municipales emitido por la oficina de recaudación del Ajuntament de Calvià.*
- h) *Certificado de estar al corriente de pago de Obligaciones tributarias*
- i) *Copia de la licencia municipal de obras relativa a la vivienda o en su defecto solicitud de licencia municipal de obras (sólo en el caso de las personas que construyan su vivienda).*
- j) *Copia compulsada del contrato de compraventa o documento de promesa de venta u opción de compra. Para el caso de las viviendas de Protección Oficial certificado por la Conselleria de Fomento.*
- k) *Copia de la resolución de calificación provisional de VPO (sólo para las viviendas de Protección Oficial).*
- l) *Copia del contrato de alquiler de la vivienda actual del/los peticionarios/s, acompañada del último recibo en fecha.*
- m) *Declaración en la que el/los solicitante/s hace constar su voluntad de mantener la vivienda a que se refiera la petición como su residencia familiar y habitual durante un mínimo de cinco años a partir de la fecha en, en su caso, se otorgue la subvención.*
- n) *Solicitud de visita de familiares en el actual domicilio del/los solicitante/s. (Sólo en el caso de alegar vivienda en mal estado o inadecuada a sus necesidades familiares)*
- o) *En caso de separación matrimonial o divorcio, copia de testimonio judicial de sentencia firme, interposición de demanda, medidas provisionales y provisionales. En el caso de separaciones de hecho copia del convenio regulador o documento privado entre las partes elevado a público ante Notario. Y régimen de guardia y custodia de los hijos si los hubiere.*
- p) *Copia del certificado de discapacidad del peticionario o miembro de la unidad familiar. (Sólo en el caso de alegar dicha circunstancia)*
- q) *Certificado bancario acreditativo de la titularidad de cuenta ahorro vivienda dónde conste la antigüedad de la misma. (Sólo en el caso de ser titular)*
- r) *Cualquier otra documentación que considere/n conveniente o necesaria el/los solicitantes para acreditar la necesidad de vivienda.*

Artículo 10º.- Las solicitudes presentadas dentro del plazo al que se refiere el artículo 7º, serán analizadas y valoradas por la Junta de Gobierno Local, la cual podrá requerir los informes técnicos que considere necesarios para resolver.

Artículo 11º.- La Junta de Gobierno Local, en su actuación, aplicará estrictamente los criterios a que se refiere el artículo 8º, sin perjuicio de que pueda adoptar las decisiones que considere convenientes para una mejor apreciación de la situación personal y de las características de la vivienda a adquirir por el solicitante.

Artículo 12º.- Realizada la valoración, la Junta de Gobierno Local aprobará un listado de peticionarios, excluidos y admitidos, que servirá de base para el otorgamiento de las subvenciones, cuya cuantía individual y número máximo de beneficiarios será definida por la propia Junta de Gobierno Local, en función del número de peticionarios, créditos disponibles y, en su caso, un importe mínimo de subvención para cada beneficiario de 1500 €.

Teniendo en cuenta el listado elaborado y de acuerdo con los criterios de distribución que establezca la propia Junta de Gobierno Local, respetando las disposiciones de ésta Ordenanza, ésta adoptará el correspondiente acuerdo de otorgamiento de las subvenciones.

Artículo 13º.- La subvención máxima aplicable será del 5% del precio de la vivienda, siempre que no exceda del resultante de aplicar el precio por metro cuadrado de superficie útil, aprobado en el ámbito de la CAIB, multiplicado por 1.5.

En su conjunto, estas subvenciones no podrán superar los créditos existentes en el presupuesto municipal para esta finalidad.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

Artículo 14º.- Las subvenciones serán entregadas directamente a los beneficiarios en el plazo de dos meses a contar de la adopción acuerdo.

Artículo 15º.- Estas subvenciones se destinarán específicamente por los beneficiarios a la adquisición o construcción de la vivienda que conste en la solicitud, sin que puedan aplicarse a ningún otro destino. En consecuencia, hasta que no se acredite su real aplicación, tendrán la consideración de préstamo refaccionario sin interés, pudiendo el Ajuntament de Calvià exigir al beneficiario la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la resolución de otorgamiento de la misma y de sus condiciones, en los términos previstos en el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria.

El pago del importe correspondiente a la subvención al promotor o transmisor de la vivienda o, en su caso, su efectiva aplicación a la ejecución de las obras de construcción de la misma, deberá realizarse por el beneficiario en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su entrega. El incumplimiento de esta obligación durante dicho plazo obligará a este a reintegrar su importe.

Artículo 16º.- El Ajuntament de Calvià podrá también exigir a un beneficiario de la subvención la constitución de las necesarias garantías, incluida la hipotecaria, para garantizar la devolución de la misma en caso de incumplimiento de las condiciones bajo

las que ésta se otorga. Su no devolución facultará al Ajuntament para adoptar las medidas oportunas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 17º.- La falsedad en la declaración de cualquiera de los datos que hayan servido de fundamento para la concesión de la subvención, implicará la devolución de ésta.

Los beneficiarios de las subvenciones deberán empadronarse en la vivienda en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de finalización de las obras o adquisición de la vivienda.

Artículo 18º.- Si el beneficiario de una subvención obtenida de acuerdo con la regulación que se establece en esta Ordenanza procediera a venderla antes de haber transcurrido el plazo de cinco años contados a partir del otorgamiento de la misma, deberá comunicarlo al Ajuntament de Calvià con el objeto de proceder a la íntegra devolución de la misma

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente ordenanza y, en particular, la Ordenanza Reguladora de las subvenciones para finalidades de adquisición de vivienda en el Municipio de Calvià aprobada por Sesión Plenaria de fecha 11 de mayo de 2004.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las solicitudes de subvenciones que pudieran presentarse a partir de la fecha de aprobación inicial de la presente ordenanza municipal serán tramitadas de conformidad con ésta, una vez aprobada definitivamente y entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, que consta de 18 artículos, una disposición derogatoria, una disposición transitoria y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto íntegro en el BOIB, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.