

PLIEGO DE CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL SORTEO POR EL QUE SE OBTIENE EL DERECHO PREFERENTE A ADQUIRIR UNA VPO EN LA UE-CR-12

PRIMERO . OBJETO

El objeto de este pliego lo constituye la determinación de las condiciones que han de regir la selección de los adjudicatarios del derecho preferente a adquirir una de las 16 viviendas de protección oficial de la unidad de ejecución UE-CR-12.

El Ayuntamiento de Galdakao realizará la selección de conformidad con las condiciones de este pliego, facilitando la lista al promotor, de acuerdo con el procedimiento regulado en la ley.

Se reservan 1 de las 16 viviendas de la unidad de ejecución UE-CR-12 para los beneficiarios del derecho de realojo establecidos por el Ayuntamiento de Galdakao, siempre que cumplan. las condiciones y requisitos de la legislación vigente.

SEGUNDO. CONDICIONES

2.1. Sujetos interesados

Tendrán la condición de interesados, aquellas personas naturales, individuales o integradas en unidades convivenciales existentes o futuras, en quienes concurren los requisitos señalados en el punto siguiente.

Se considera unidad convivencial, la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, y/o parentesco de consanguinidad hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar.

Serán cotitulares los miembros de la unidad convivencial en los términos siguientes:

- Los cónyuges o miembros de una relación permanente análoga a la conyugal.
- Las unidades convivenciales existentes o futuras, formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado , y por afinidad hasta el 2º grado, siempre que éstas sean mayores de edad.

2.2 Requisitos de acceso al proceso de adjudicación de viviendas

a.- Mayoría de edad

Para poder ser beneficiario de la adjudicación de una vivienda de protección oficial, habrá que acreditar la mayoría de edad o estar emancipado.

b.- Empadronamiento

Hallarse empadronado en el Municipio de Galdakao el solicitante o uno de los cotitulares en el momento de la publicación del Decreto de Alcaldía que dé inicio al procedimiento de adjudicación, y que lo esté con una antigüedad al menos de 5 años ininterrumpidos desde la citada fecha o de al menos 10 años dentro de los 12 anteriores, contados desde la fecha del

mencionado Decreto, siempre que durante el año anterior a la misma haya estado empadronado en el Municipio de Galdakao.

La acreditación de este requisito se comprobará de oficio y deberá mantenerse ininterrumpidamente hasta la escrituración.

c.- Ingresos

Acreditar unos ingresos ponderados anuales, no inferiores a 9.000 Euros, y no superiores a 33.100 Euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida permanente, así definidos en la Orden de 30 de diciembre de 2002, bastará con acreditar unos ingresos mínimos de 3.000 Euros.

La ponderación de ingresos se determinará en función de la siguiente fórmula:

$$IP= BI*N*A$$

IP: cuantía de ingresos ponderados

BI: cuantía de la Base Imponible del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 del Decreto 315/2002

N: coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convencional

A: coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convencional que aporten al menos el 20% de los ingresos brutos

N

Unidades convencionales de 1 ó 2 miembros ... 1,00

Unidades convencionales de 3 miembros ... 0,95

Unidades convencionales de 4 miembros ... 0,90

Unidades convencionales de 5 miembros ... 0,80

Unidades convencionales de 6 miembros ... 0,70

Unidades convencionales de 7 miembros ... 0,60

Unidades convencionales de más de 7 miembros ... 0,50

A

Unidades competenciales cuyos ingresos se deban a :

1 perceptor ...1,00

2 perceptores ...0,95

3 o más perceptores ... 0,90

Los ingresos ponderados anuales se calcularán de acuerdo a los art.19 y siguientes del Decreto 315/2002 de 30 de diciembre y modificaciones posteriores.

En el caso de existir obligación de presentar declaración del IRPF, sólo se aceptarán como ingresos acreditados correctamente los que hayan sido declarados en el IRPF de las Haciendas Forales, o en otras Administraciones Tributarias.

d.- Carecer de vivienda

Ningún miembro de la unidad convivencial podrá ser titular de vivienda, ni en el municipio ni fuera del mismo por cualquier título, ya sea en régimen de propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, tomándose como referencia los dos años anteriores a la publicación del Decreto que de inicio al procedimiento de adjudicación, y deberán mantenerse en dicha situación hasta la fecha de escrituración.

Se entenderá que no cumplen el requisito de carencia de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad, aquellos administrados que hayan firmado un contrato de compra diferida en el tiempo, de vivienda libre.

No obstante a lo anterior, **no serán excluidos del procedimiento** de adjudicación, cuando se acredite que dichos titulares se encuentran en alguna de las situaciones que se describen a continuación. En estos casos las personas beneficiarias están obligadas a poner a disposición del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales su vivienda, en los términos y condiciones que establezca la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que los desarrolle.

1.- Que se trate de una vivienda sobre la que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado la demolición de la misma.

2.- Que se trate de una vivienda que esté incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio.

3.- Que se trate de una vivienda que tenga una superficie útil de 36 metros cuadrados o menos, o que no reúna cualquier otra de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas.

4.- Tras procedimiento de separación o divorcio y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda, habiéndose designado judicialmente la vivienda familiar existente como domicilio del otro cónyuge por un período de tiempo superior a dos años, contados a partir de la publicación del Decreto que dé inicio al procedimiento de adjudicación.

En el supuesto de enajenación del inmueble que fuera domicilio habitual de los cónyuges, siempre que el valor de la participación del solicitante no supere los 72.000 Euros, según escritura.

5.- En el supuesto de herencia aceptada y liquidada, cuando exista cotitularidad de una o varias viviendas de la masa hereditaria, incluso en el caso de enajenación, el heredero cotitular, siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50%; b) el valor de las participaciones en vivienda dentro de la masa hereditaria no podrá superar los 72.000 Euros, según informe de tasación. Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que dicha cotitularidad de una o varias viviendas proceda de donaciones de padres a hijos.

6.- Que exista entre los solicitantes algún miembro de la unidad convivencial que acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente siempre que se trate de una vivienda ubicada en un edificio que no cumpla las

determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; y , que la vivienda a adquirir sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.

A estos efectos se considerarán como discapacitados con movilidad reducida permanente, de entre los recogidos en el Anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, los que acrediten mediante certificación del órgano competente hallarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los confinados en silla de ruedas.
- b) Los que dependan absolutamente de dos bastones para deambular.
- c) Los que sumen 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H).

7.- Personas de 70 años o más, titulares de una vivienda que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa citada en el apartado anterior.

8.- Unidades convivenciales de 5 ó más miembros, o familias numerosas, alguno de cuyos miembros sea titular de una vivienda con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 120 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 15 metros cuadrados por persona.

9.- Que se trate de una vivienda sita en un municipio no perteneciente al Área Funcional donde radique el inmueble afectado por actuación urbanística objeto de ocupación legal por la unidad convivencial que deba ser desalojada y consiguientemente realojada.

e.- No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial

Las personas que resulten beneficiarias, deberán cumplir además del requisito de no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial, de promoción pública o privada, en los dos años anteriores a la publicación de la Resolución que de inicio al procedimiento de adjudicación. Aquellos que hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento, podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Se deberá continuar esta situación hasta el momento de elevar a escritura pública .

f.- Escrituración y formalización del contrato

Resultará necesario el cumplimiento del requisito de escrituración y formalización del contrato de compraventa en el plazo señalado por el promotor.

La no formalización dentro del plazo supondrá la pérdida del derecho de adquisición preferente, que pasará al solicitante que le corresponda de acuerdo con el orden establecido en la lista de espera.

TERCERO. DOCUMENTACIÓN

Para IDENTIFICACIÓN

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de los miembros de la unidad convivencial mayores de 14 años, pasaporte o tarjeta de residencia
- Fotocopia del Libro de Familia, si existen hijos/as menores de edad
- En el caso de separación o divorcio, convenio regulador, y en su caso, sentencia judicial (que justifique, en su caso, la custodia de hijos menores).

Para acreditar la DISCAPACIDAD

- Certificación acreditativa de la condición y carácter de la discapacidad de movilidad reducida permanente expedida por el organismo correspondiente.

Para acreditar INGRESOS ECONÓMICOS (ingresos del ejercicio 2004 con respecto a todos los titulares)

• Si tienes obligación de declarar o has declarado IRPF, deberás aportar esta documentación:

- Fotocopia/s, de la/s Declaración/es presentadas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (y liquidación provisional en caso de haberse recibido).
- En el caso de percibir, además, prestaciones no contributivas, certificado de las mismas.
- Certificado de la Hacienda Foral acreditativa de los ingresos del ejercicio que corresponda.

• Si no tienes obligación de declarar IRPF (y no has declarado), deberás aportar la documentación siguiente:

- En todo caso,

1. Certificación de la Hacienda Foral acreditativa de la no obligatoriedad de presentación de la declaración de IRPF .

2. Certificado de vida laboral expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

- En el caso de trabajadores/as por cuenta ajena, documento expedido por la empresa o empleador sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos, correspondientes a dicho ejercicio.
- En el caso de pensionistas o preceptores/as de cualquier beca, prestación o subsidio (incluidas las ayudas de Bienestar Social), el certificado de las mismas, correspondiente a dicho ejercicio.

El periodo computable, será el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de calificación provisional, para la primera transmisión, salvo en el supuesto de que el contrato en primera transmisión se presente pasado un año desde la calificación provisional, en cuyo caso se tendrá en cuenta la fecha en que el contrato se presenta para su visado.

Si el periodo computable variara, se solicitará la acreditación de los ingresos correspondientes al nuevo periodo, procediéndose a la baja de oficio, de todos aquellos que no cumplieran los ingresos establecidos o, en su caso, decaerán en su derecho de adquisición preferente.

Acreditación de NECESIDAD DE VIVIENDA

- La vivienda está declarada en ruina y cuenta con orden de demolición: aportar certificado de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento
- De acuerdo con la definición legal, la vivienda no reúne condiciones mínimas de habitabilidad: certificado técnico
- La vivienda está adjudicada a su cónyuge tras procedimiento de sentencia judicial firme: fotocopia del convenio regulador y/o de la sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio. En caso de enajenación del inmueble que fuera domicilio habitual de los cónyuges, escritura de compra-venta.
- El edificio donde se ubica la vivienda no cumple las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente: certificado técnico (sólo para los apartados 6 y 7 del punto 2.2 d).
En el caso del supuesto 7, si el certificado no cumple las garantías suficientes y el solicitante ha resultado adjudicatario del derecho, se le solicitará complementariamente un certificado emitido por técnico competente. En caso de no adjuntarlo o que se deduzca del mismo el incumplimiento del requisito, el solicitante decaería en su derecho.
- Es coheredero/a de la vivienda, escritura de partición y aceptación de herencia y cualquier otra documentación con valor legal para la determinación de participaciones como coheredero de vivienda e informe pericial de valor actual de dicha participación.
- En caso de donación de padres a hijos: escritura de donación e informe pericial de valoración (valor actual).

Salvo que el Ayuntamiento lo solicite expresamente, será suficiente el valor consignado en la escritura o documento con valor legal (casos de herencias y donaciones).

En caso de solicitarlo, si no se presentara o de la tasación se dedujera que incumple el requisito, sería dado de baja o, en su caso, decaería en su derecho.

-Unidades convivenciales de 5 ó más miembros, o familias numerosas, alguno de cuyos miembros sea titular de una vivienda con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 120 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 15 metros cuadrados útiles por persona: escritura de propiedad de la vivienda en la que conste la superficie útil de ésta, o certificado técnico que lo acredite, así como el certificado de empadronamiento de la unidad familiar en el que se indique la fecha de empadronamiento en esta vivienda de cada uno de los miembros de la unidad convivencial durante al menos un año desde la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

- Si se trata de una vivienda incluida en un expediente de expropiación forzosa: la relación de bienes que demuestre que se encuentra dentro de ese expediente de expropiación.

Para la acreditación de CARENCIA DE VIVIENDA

Certificación negativa de bienes inmuebles de todos los miembros de la unidad convivencial.

En los casos en que no se considere suficientemente acreditado alguno de los requisitos, podrá solicitarse por parte del Ayuntamiento la documentación que sea necesaria para su acreditación, incluso con posterioridad al sorteo.

La falsedad de alguno de los datos consignados o la documentación presentada, sería causa inmediata de exclusión del procedimiento, previa audiencia del interesado.

Documentación a presentar por los participantes de las promociones anteriores

Los admitidos en la lista definitiva

Bastará con que acrediten los ingresos del ejercicio del 2004 de acuerdo con el punto 3 de este Pliego, que indiquen que quieren participar en la presente promoción y que cumplen todas las condiciones establecidas en el pliego de condiciones, sin perjuicio de que se puedan solicitar otros documentos y sin que resulte vinculante la admisión anterior.

Los no admitidos en la lista definitiva

En este caso, deberán aportar la documentación de la misma manera que aquéllos que se presentan por primera vez.

En los casos en los que el estado civil haya cambiado o se desee presentar una solicitud diferente (diferentes titulares, cambio de la unidad convivencial...) deberá presentarse una nueva solicitud y presentar todos los documentos exigidos en el punto 3.

CUARTO. SOLICITUDES

1.- El Ayuntamiento de Galdakao iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas objeto de la promoción, a partir de la publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento del Decreto de Alcaldía que dé inicio al procedimiento de adjudicación.

2.- Para tomar parte en la selección, se deberá cumplimentar la solicitud correspondiente, así como adjuntar los documentos requeridos.

El plazo de presentación de solicitudes finalizará el 31 de enero de 2006.

QUINTA. FORMACIÓN DE GRUPOS , SUBSANACIONES Y LISTAS DEFINITIVAS

1.- El Ayuntamiento de Galdakao, practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias alegadas en las solicitudes, procederá a la formación de grupos.

Sólo existirán dos grupos, uno(grupo 1) para viviendas de minusválidos y el resto de las solicitudes quedarán englobadas en las viviendas restantes.

2.- Una vez elaborados los grupos, serán expuestos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en la página web municipal (www.galdakao.net) , al objeto de que se formulen cuantas reclamaciones o alegaciones tengan por conveniente realizar los interesados en la adjudicación del derecho preferente, así como para aportar la documentación complementaria que en su caso le sea requerida,

Se concederá un plazo de 10 días hábiles para efectuar las subsanaciones.

3.- El Ayuntamiento de Galdakao resolverá las reclamaciones y se procederá a la elaboración de los grupos definitivos de las promociones de viviendas convocada.

Tanto las listas provisionales como las definitivas aprobadas mediante Decreto de Alcaldía serán publicadas en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en su página web.

SEXTO. SORTEO

La selección de adjudicatarios del derecho preferente de las viviendas de los respectivos grupos, se realizará mediante sorteo efectuado ante Notario, en acto público, fecha y lugar a señalar por el Ayuntamiento de Galdakao, una vez otorgada la calificación provisional de viviendas de protección oficial.

Adjudicados los números para el sorteo, se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias del derecho preferente de las viviendas dentro de cada lista.

Se emparejaran viviendas y solicitantes, hasta que finalice las lista de solicitantes o se adjudique el derecho de adquisición preferente de todas las viviendas.

El sorteo dará comienzo con las viviendas destinadas a minusválidos; las viviendas asignadas a las reservas mencionada que queden sin adjudicar, podrán pasar a formar parte del número de viviendas adjudicables en el cupo general.

A continuación se procederá al sorteo de las viviendas destinadas al cupo general, seleccionando a sorteo tantos adjudicatarios del derecho preferente como viviendas haya.

Concluido el sorteo de los adjudicatarios iniciales, se procederá a formar una lista de espera por cada grupo, integrada por un número de solicitudes igual al número de viviendas integrantes en cada grupo. Las solicitudes integrantes de la lista de espera no serán públicas y quedarán bajo custodia exclusiva del fedatario público interviniente.

En caso de renuncia, baja, incumplimiento de las condiciones ante el Gobierno Vasco o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios por riguroso orden de lista de espera, confeccionada mediante sorteo.

SÉPTIMO. INEXISTENCIA DE SOLICITUDES

En caso de inexistencia de solicitudes o de haberse agotado la lista de espera sin adjudicar la totalidad de las viviendas, se seguirá el procedimiento establecido en la normativa vigente.

OCTAVO: VISADO DE LOS CONTRATOS

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas.

Si se comprobara que no se cumplen los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

NOVENO. INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES

La eficacia de este derecho preferente de adquisición de las viviendas, quedará expresamente sometida al cumplimiento de la normativa de viviendas de promoción oficial en lo referente a la ocupación, transmisiones y cuantos otros extremos no estuvieran expresamente contemplados en las presentes Bases.

Los adjudicatarios de dicho derecho vendrán obligados al cumplimiento de los plazos y condiciones de pago establecidos por el promotor para el perfeccionamiento y formalización de la adjudicación.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones a que se refieren las presentes Bases, la normativa general de las viviendas de protección oficial, las condiciones de pago o las establecidas por el promotor, la denegación de visado...dará lugar a la rescisión del contrato o, en su caso, a la no formalización y a una nueva adjudicación del derecho preferente de la vivienda entre las solicitudes integrantes de la lista de espera que no hayan resultado agraciadas en primer término.

DÉCIMO. PROCEDIMIENTO SUPLETORIO

Transcurridos 3 meses desde la calificación provisional sin que el promotor constructor disponga de la lista de los adjudicatarios del derecho preferente de las viviendas, la administración actuante podrá autorizar al promotor de las viviendas, la selección de compradores conforme a lo establecido con carácter general en la normativa de viviendas de protección oficial.

i

ⁱ Las referencias a la publicación de Decretos o Resoluciones se refieren a la publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.