

# **PLIEGO DE CONDICIONES**

**Objeto:** sorteo para la obtención del derecho preferente a adquirir una vivienda de protección oficial

## **PRIMERO . OBJETO**

El objeto de este pliego lo constituye la determinación de las condiciones que han de regir la selección de los futuros adquirentes del derecho preferente en las siguientes promociones:

- 40 viviendas de protección oficial en la unidad de ejecución UE-UR-1
- 29 viviendas de protección oficial en la unidad de ejecución UE-CR-22

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 2 viviendas de las 29 de la UE-CR-22 para los beneficiarios del derecho de realojo establecidos por el Ayuntamiento de Galdakao. Si éstos cumplieran las condiciones y requisitos de la legislación vigente, pasarían a integrar la lista definitiva de beneficiarios del derecho de adquisición preferente de dichas viviendas.

## **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 de la orden que de inicio al procedimiento de adjudicación, y que lo esté con una antigüedad al menos de 5 años.

La acreditación de este requisito se comprobará de oficio.

### **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 ... 0,85

Unidades convencionales de 6 miembros ... 0,80

Unidades convencionales de 7 miembros ... 0,75

Unidades convencionales de más de 7 miembros ... 0,70

A

Unidades competenciales cuyos ingresos se deban a :

1 preceptor ...1,00

2 preceptores ...0,95

3 o más preceptores ... 0,90

Para poder considerar cumplidos el requisito de ingreso mínimo y máximo, el 90% de los mismos debe proceder de rendimiento de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas, y/o becas, y/o rentas sociales (renta básica).

#### **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 de la Resolución 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.

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 de la Resolución que de inicio al procedimiento de adjudicación.

5.- En el supuesto de herencia aceptada y liquidada, cuando exista cotitularidad en el dominio de una vivienda de la masa hereditaria, el heredero cotitular, siempre que carezca de participación en otra vivienda y su cuota de participación en la titularidad del dominio de la vivienda de la masa hereditaria sea igual o inferior al 50%. Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que dicha cotitularidad en el dominio de una vivienda 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.

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 72 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 12 metros cuadrados útiles 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 .

## **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 junto a la 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, con expresión de las circunstancias del apartado sexto de la condición 2.2.

### **Para acreditar INGRESOS ECONÓMICOS (con respecto a todos los titulares)**

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

- Fotocopia/s, junto al original para su cotejo, de la/s Declaración/es presentadas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente/s al último ejercicio vencido en el momento de presentación de la presente solicitud.
- En el caso de percibir, además, prestaciones no contributivas, certificado de las mismas.

• 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 en dicho ejercicio (último ejercicio vencido en el momento de presentación de la presente solicitud),
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.

### **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
- El edificio donde se ubica la vivienda no cumple las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente :certificado técnico (sólo para los apartados d) 6 y 7 del punto 2.2 ).
- Es coheredero/a de la vivienda, pero su participación es igual o inferior al 50 %: escritura de partición y aceptación de herencia y cualquier otra documentación con valor legal para la determinación de participaciones como coheredero de vivienda
- Es por donación de sus padres cotitular de una vivienda pero su participación es igual o inferior al 50 % :escritura de donación.
- 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 72 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 12 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 CARENANCIA DE VIVIENDA**

Certificación negativa de bienes inmuebles de todos los miembros de la unidad convivencial, referida a los dos años anteriores a la fecha de Resolución que de inicio al procedimiento de adjudicación.

### **CUARTO. SOLICITUDES**

1.- El Ayuntamiento de Galdakao iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas objeto de la promoción , a partir de la Resolución que de inicio al procedimiento de adjudicación.

2.- Para tomar parte en la selección de personas para la adquisición del derecho preferente a adquirir una de las vivienda y sus correspondientes anejos, se deberá cumplimentar la solicitud correspondiente, así como adjuntar los documentos requeridos.

## **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 de solicitudes en función de la composición de la unidad convivencial y su adecuación a las viviendas a adjudicar.

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](http://www.galdakao.net)) , al objeto de que en dicho plazo 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.

## **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 de sorteo de forma aleatoria, se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias del derecho preferente de las viviendas dentro de cada lista.

En primer lugar sortearán las viviendas correspondientes a la unidad de ejecución UE-UR-1 (40 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.

Posteriormente se procederá al sorteo de las viviendas de la unidad de ejecución UE-CR-22, siguiendo el mismo procedimiento descrito ( 29 viviendas, excepto en el caso de que los beneficiarios del derecho de realojo cumplieran las condiciones y los requisitos de la legislación vigente, que únicamente se sortearían 27viviendas).

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 50% del número de viviendas integrantes en cada grupo. En el caso del grupo 1 (minusválidos), el porcentaje se amplía al 100%. En caso de renuncia, baja, incumplimiento de 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. 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, dará lugar a la rescisión del contrato y 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.

## **NOVENO. 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.

## **ANEXO I**

### **MODIFICACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DEL DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-UR-1 Y UE-CR-22**

#### **1. MODIFICACIÓN DEL PUNTO SEXTO: SORTEO**

La selección de adjudicatarios del derecho preferente de las viviendas de los respectivos grupos de las diferentes promociones, se realizarán 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.

Se realizarán dos sorteos independientes para cada una de las promociones.

Adjudicados los números de sorteo de forma aleatoria (se mantendrán los mismos para ambas promociones), se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias del derecho preferente dentro de cada grupo y para cada promoción. A cada adjudicatario provisional del derecho preferente, se le asignará en el momento inmediatamente posterior a su determinación, una vivienda concreta, designada igualmente al azar mediante sorteo.

Al tratarse de un único procedimiento, independientemente de la realización de un sorteo para cada promoción, aquéllos que resulten adjudicatarios del derecho preferente de adquisición en la primera promoción sorteada, no podrán concurrir al siguiente sorteo, siendo anulados su número de cara al segundo sorteo.

El sorteo dará comienzo con las viviendas destinadas a minusválidos; las viviendas asignadas a dicho grupo 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 viviendas destinadas al cupo general, seleccionando a sorteo, tantos adjudicatarios del derecho preferente como viviendas haya a sorteo

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 50% del número de viviendas integrantes en cada grupo. En el caso del grupo 1 (minusválidos), el porcentaje se amplía al 100%. 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.