

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA REGULACIÓN DEL SORTEO DE 23 VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES QUE SE CONSTRUIRÁN EN EL SECTOR ALDEKONE DE DERIO (PARCELA SZ-R4 EDIFICIO 2.1 DEL SECTOR ALDEKONE DE DERIO).

1.- Objeto de la convocatoria

La presente convocatoria tiene por objeto establecer las condiciones para el sorteo de 23 viviendas tasadas municipales, dotadas todas ellas de garaje y trastero, que se construirán por Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. en el Sector Aldekone de Derio (parcela SZ-R4 edificio 2.1 del sector Aldekone).

Las viviendas tasadas, tendrán la calificación de viviendas tasadas municipales de régimen general.

Las características de las viviendas serán las establecidas por la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Derio.

2.- Régimen de propiedad y precio.

Las viviendas serán transmitidas en propiedad.

Los precios de aplicación serán los siguientes:

- La media del precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales, no podrá ser superior al que resulte de aplicar el índice **1,45** respecto al precio máximo aplicable a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de su calificación provisional por parte del Ayuntamiento.
- La media del precio máximo de los anejos, no podrá ser superior al que resulte de aplicar el índice **1,45** respecto al precio máximo aplicable a los anejos de las viviendas de protección oficial de régimen general.

El método de cálculo del precio, será el mismo utilizado para las viviendas de protección oficial.

A todos estos precios se les debe añadir el IVA correspondiente.

3.- Condiciones para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal de régimen general.

Serán destinatarios y por tanto beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de Derio, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menores emancipados.
- b) Que todos los beneficiarios de VTM, entendiendo por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumplan el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable por razón de la materia.
- c) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen para cada promoción.

No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Se admitirá la acreditación de constituir una unión convivencial de dos ó más miembros mediante la aportación de Certificado del Registro Civil, copia del Libro de Familia o de Certificado de constituir pareja de hecho emitido por Ayuntamiento, Gobierno autonómico, o Administración Pública competente en la materia, así como mediante certificado de convivencia, no admitiendo como prueba la mera declaración, la aportación de documentos privados, ni la mera voluntad de constituirse como tales en un futuro.

3.2.1.- Necesidad de vivienda.

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, se consideran excepciones a la carencia de vivienda las previstas en la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Derio. En este último caso, la acreditación de las diferentes circunstancias deberá realizarse con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada.

3.2.2.- Ingresos máximos y mínimos

Será de aplicación lo dispuesto por la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Derio. Así, los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados serán desde 12.000 a 58.500 euros.

4.- Modelo de solicitud.

Los modelos de solicitud serán los que figuran como anexo I de este pliego de condiciones.

5.- Lugar y plazo para presentación de solicitudes

Para participar en los sorteos, es imprescindible que los interesados registren sus solicitudes conforme a los modelos de solicitud que figuran en el anexo I de este pliego.

Los impresos de solicitud debidamente cumplimentados deberán de registrarse en la oficina que Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. dispone Derio:

Lugar de entrega de solicitudes – Oficina de Sukia – Lainomendi, 11 – Derio

Horario – de lunes a viernes – 15:30 / 19:30.

Teléfono – 946459015

Email – maria@sukia.com

Plazo para la presentación de solicitudes: del 20 de enero al 28 de febrero de 2020.

Este plazo podrá ser prorrogable mediante comunicación en ese sentido realizado por Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

6.- Documentación a aportar.

Para acreditar que se cumplen los requisitos para ser admitido, junto a la solicitud es obligatorio presentar la siguiente documentación:

- a) Modelo de solicitud debidamente cumplimentada.
- b) Libro de familia y fotocopia del D.N.I. del solicitante, y en su caso, del cónyuge.
- c) En su caso, Certificado municipal de empadronamiento.
- d) Fotocopia, compulsada de la declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas del ejercicio 2018, y pensión y/o nómina de todos los que tengan ingresos en la unidad familiar.
- e) Relación de miembros de la unidad familiar que van a convivir en la vivienda, así como especificación de número de miembros con ingresos y justificante de los mismos.
- f) Carencia de vivienda. La documentación acreditativa de cumplir las condiciones de carencia de vivienda se solicitará para el visado del contrato. Para la inscripción en el Registro, será suficiente con una declaración jurada en ese sentido.

El Ayuntamiento podrá requerir a cada solicitante aquella documentación complementaria que considere oportuna, a fin de justificar los requisitos exigidos.

7.- Modificaciones en la Convocatoria.

El Promotor de las viviendas atendiendo a razones técnicas de proyecto o al número de solicitantes inscritos para el sorteo, podrá acordar con el Ayuntamiento de Derio la suspensión de la presente convocatoria o la modificación del objeto del sorteo, es decir el número y tipología de viviendas a sortear.

Así, si el número de personas admitidas a los sorteos no fueran suficientes a criterio del Promotor, previa justificación suficiente en ese sentido ante el Ayuntamiento de Derio, éste último podrá determinar suspender el sorteo.

8.- Lista previa y reclamaciones.

Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias recogidas en las solicitudes, procederá a elaborar una lista previa de aquellos que cumplen los requisitos.

Una vez elaboradas la listas previas de admitidos y excluidos serán expuestas en la página web de la entidad promotora, para que en el plazo de siete (7) días naturales puedan formular reclamaciones, tanto los solicitantes integrados en las listas que se estimaran perjudicados, como aquéllos que no figuren en dichas listas por no haber sido admitida a trámite su solicitud.

9.- Listas definitivas y listas de las viviendas.

1.-Tras la resolución de las reclamaciones, se publicarán las listas definitivas de los aceptados y los excluidos.

Aparecerán los siguientes datos en las listas definitivas:

- Documento de identidad de la primera persona que aparece en la solicitud.
- El número que la entidad promotora haya asignado a cada solicitante aleatoriamente.

— Los sorteos en los que participa cada solicitante y la lista de espera en la que participa. Incluirá también a los discapacitados de movilidad reducida permanente que tienen reservado el sorteo de 1 vivienda tasada municipal adaptada.

— El número y tipología de viviendas que serán objeto del sorteo.

El que los participantes aparezcan en la lista definitiva no significa que cumplan las condiciones requeridas. Se comprobará que cumplen todos los requisitos en el momento de visado del correspondiente contrato privado de compraventa, a realizar por el Ayuntamiento de Derio.

Junto con la lista definitiva de participantes se comunicará la lista de viviendas objeto de este sorteo.

10.- Forma de adjudicación: sorteo público.

Las viviendas se adjudicarán mediante sorteo público.

Cuando se publiquen las listas definitivas de los participantes se comunicará el día, la hora y el lugar del sorteo.

El sorteo se realizará ante Notario, en el lugar asignado para ello. La entrada será libre para todo aquel que desee ver el sorteo.

De los citados sorteos y sus incidencias se levantará la correspondiente acta por el Notario.

10.1.- SORTEO de 23 viviendas tasadas municipales de régimen general:

- **SORTEO 1: 1 vivienda destinada a personas con discapacidad/capacidades diferentes**

Destinada a personas con discapacidad/capacidades diferentes y que hayan rellenado el impreso correspondiente. El grado de minusvalía será el que determine la normativa en vigor.

Opciones:

- Si resultan 1 o más personas en esta situación, se sorteará la vivienda entre ellas y se configurará una lista de espera específica para esta vivienda.
- Si no hubiese interesado alguno, se adjudicará a la persona que corresponda de la lista general, una vez obtenida la descalificación de esa vivienda como adaptada a personas con discapacidad/capacidades diferentes.

- **SORTEO 2: 12 Viviendas destinadas a personas empadronadas en Derio. Derecho de elección.**

Destinadas a personas que estén empadronadas en Derio a la fecha de aprobación de este pliego de condiciones y que hayan rellenado el impreso correspondiente a las Viviendas Tasadas Municipales.

A este cupo se unirán las personas con cualquier grado de **discapacidad** admitida, que no hayan resultado adjudicatarios en el primer sorteo y que a su vez cumplan con el requisito de empadronamiento.

Se Sorteará el número de elección, por lo que el nº 1 podrá elegir entre todas las viviendas, el nº2 entre las restantes y así sucesivamente.

No se genera una lista de espera específica para este cupo.

Opciones:

- Si resultan 12 o más personas en esta situación, los números de elección (hasta 12) se sortearán entre ellas.
- Si resultan menos, los números de elección sobrantes se añadirán al Sorteo 3.

- **SORTEO 3: 10 Viviendas destinadas a personas no empadronadas en Derio. Derecho de elección.**

Destinadas a personas que no estén empadronadas en Derio a la fecha de aprobación de este pliego de condiciones y que hayan rellenado el impreso correspondiente.

A este cupo se unirán las personas con cualquier grado de minusvalía admitida, que no hayan resultado adjudicatarias en el primer sorteo y que no estén empadronadas en Derio.

Se Sorteará el número de elección, por lo que el nº 13 podrá elegir entre las viviendas que resten por adjudicar y así sucesivamente.

Si sobrasen números de elección del Sorteo 2, se sortearán junto con estos números de elección.

No se genera una lista de espera específica para este cupo.

Opciones:

- Si hay más interesados que viviendas, se sortearán los números de elección entre ellos.
- Si hay menos, se sortearán los números de elección entre ellos y las viviendas excedentes que queden sin adjudicar, se le ofrecerán a las personas que corresponda de la lista de espera general.

- **SORTEO 4: Lista de Espera General**

Optan a entrar en esta lista, todas las personas admitidas que no hayan resultado adjudicatarias en los sorteos anteriores. Así se configurará una única lista de espera general (aparte de la lista de espera de personas con discapacidad/capacidades diferentes).

Las viviendas que vayan quedando libres, se adjudicarán siguiendo el orden de la lista de espera.

La Lista de espera general, tendrá un plazo de validez de 6 meses. Agotada la lista de espera o expirado su plazo de validez, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

11.- Lista provisional de adjudicatarios y lista de espera.

Las listas provisionales de los adjudicatarios y las listas de espera se publicarán en la web de la entidad promotora, Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

Aquellas personas que figuren en cualquiera de las listas podrán realizar reclamaciones frente a la misma en el plazo de tres días hábiles a contar desde el día siguiente al de su publicación.

12.- Listas definitivas y proceso de adjudicación.

Transcurrido el plazo sin reclamaciones, o en su caso, resueltas las mismas, se elevará la lista a definitiva, procediendo a la adjudicación de las viviendas.

12.1.- viviendas tasadas municipales de régimen general

El Promotor de las viviendas, citará sucesivamente a los adjudicatarios (incluida la persona con minusvalía) del sorteo, momento en el cual deberán elegir la vivienda. Realizada la elección, se les otorgará a cada uno de ellos un plazo de 5 días para comunicar si finalmente se quedan con esa vivienda o no. Si transcurridos los 5 días un adjudicatario pretendiese cambiar de vivienda, deberá esperar a que toda la lista de adjudicatarios haya realizado su elección, pudiendo elegir entre las viviendas que queden vacantes, antes de que estas sean ofrecidas a la lista de espera.

Una vez elegida la vivienda y transcurridos los 5 días, si se confirmase la elección realizada, se concederá a los adjudicatarios 15 días más para que procedan a la firma del correspondiente contrato privado de compraventa. Transcurrido el plazo de 5 días para realizar la elección o el plazo de 15 días para la firma del

contrato sin que los adjudicatarios comparezcan, el Promotor podrá renunciar de oficio la adjudicación y proceder a adjudicar la vivienda y sus anejos a la siguiente persona que corresponda según la lista de espera.

13. Obligaciones posteriores a la adjudicación definitiva.

1.- Firma de contrato de compraventa.

Los adjudicatarios de las viviendas deberán suscribir un contrato de compraventa en el que se establecerá una Condición Resolutoria por la cual, el Promotor podrá resolver el contrato si en el plazo de un (1) año desde la fecha del sorteo, no hubiera suscrito contratos de compraventa correspondientes al 75% de las viviendas sorteadas.

En este sentido, la no consecución de ese umbral de ventas dentro del Plazo establecido, facultará al Promotor a dejar sin efecto esta contratación, con la consiguiente restitución de los importes entregados hasta esa fecha en concepto de entrega a cuenta, más un 3% de los mismos, sin que nada más tenga el adjudicatario que pedir ni reclamar por dicho concepto.

2.- Entrega de cantidades a cuenta de precio.

Con la firma del contrato privado de compraventa, los adjudicatarios deberán realizar un abono de 6.000,00 euros IVA incluido. En el plazo de un mes desde que les sea comunicada la suscripción del Acta de Replanteo, deberán abonar hasta el 20% de la vivienda y el del 40% del precio de garajes y trasteros. En estos importes se incluirán los 6.000,00 euros abonados inicialmente.

3.- Residencia habitual permanente.

Las viviendas tasadas municipales deben destinarse a residencia habitual permanente de los adjudicatarios, en los plazos que marquen las normativas correspondientes y con las consecuencias allí establecidas para el caso en el que no se les de tal destino.

Los compradores colaborarán con los servicios de inspección del Ayuntamiento de Derio y presentarán los documentos cuando éstos los soliciten para certificar que están cumpliendo con la obligación de residencia.

4.- Pago de gastos notariales y registrales y altas en servicios.

Los gastos, notariales y registrales y tributos que se devenguen, tanto del contrato de compraventa, como en su día de la escritura que se eleve a pública, se abonarán de acuerdo a lo establecido en la Ley.

Asimismo, serán por cuenta de la parte compradora las altas y enganches en los servicios de agua, basura, energía eléctrica, gas, etc. con destino a las fincas objeto del presente contrato.

14.- Venta de las viviendas. Derecho de tanteo y retracto.

En función de lo establecido en el punto séptimo de la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2000 de suelo y urbanismo del País Vasco, las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública tendrán calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Estos derechos serán ejercidos en la forma establecida por la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada de Derio.

15.- Régimen jurídico.

En todas las situaciones que no se hayan previsto explícitamente en este pliego de condiciones, se respetará lo regulado en la Ordenanza de Viviendas Tasadas Municipales de Derio.

En Derio, a 15 de Enero de 2020