PLIEGO DE CONDICIONES SOBRE RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL EN EL A.I.U 22 " SAN JUAN " DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ORDIZIA

Artículo 1. Objeto de la Convocatoria.

Finalizados los Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial en al A.I. U 22 " San Juan" de Ordizia en régimen de compra, realizados de acuerdo con lo establecido en el título III de la Orden de 16 de Abril de 2.008 (BOPV nº 88 de 12 de Mayo de 2.008) del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre procedimientos de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial en los que intervengan Ayuntamientos , han quedado lotes de viviendas y anexos vacantes , en las distintas promociones , según relación que se adjunta (Anexo I)

Las adjudicaciones realizadas hasta la fecha han partido del Registro Permanente de Solicitantes de VPO constituido en el Ayuntamiento de Ordizia. El procedimiento de Adjudicación ha sido gestionado por el Ayuntamiento de Ordizia a través de su Sociedad Publica , Ordizia Lantzen S.A.

La presente Convocatoria tiene por objeto la adjudicación de los lotes vacantes en las distintas promociones , en régimen de compra , para lo que se recurrirá al Registro de Solicitantes de Vivienda que mantiene el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

El presente PLIEGO tiene por objeto el establecer las condiciones para la adjudicación de los lotes vacantes al día de la fecha y a las vacantes que pudieran sobrevenir por renuncias de lotes ya adjudicados .

Articulo 2. Inicio del Procedimiento de Adjudicación.

Con la publicación de este Pliego en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, página Web y BOG se da por iniciado el Procedimiento de Adjudicación. El procedimiento concluye con la elevación a Escritura Pública de la venta de los Lotes adjudicados.

Articulo 3. Lotes de viviendas y anexos a adjudicar por este procedimiento.

Los lotes de Viviendas y Anexos a adjudicar por este procedimiento son los que se relacionan en la lista que se adjunta , con el siguiente orden : (Anexo II)

I) Viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida
II) Viviendas con dos dormitorios
III) Viviendas con tres dormitorios.

Todos ellos cuentan con Calificación Definitiva o Provisional de Viviendas de Protección Oficial.

Constan de viviendas y en su caso garajes y trasteros vinculados a ellas lo que conlleva la obligación de adquisición conjunta de todos los elementos que componen el lote.

Tanto las Viviendas como los garajes y trasteros anexos, se regirán por la normativa en materia de viviendas de protección oficial vigente en el momento de aprobación de estas bases y de acuerdo con la legislación vigente permanecerán en este régimen a perpetuidad.

Se adjuntan al presente documento copias de las Calificación Provisional y en su caso Definitiva , en las que se fijan las superficies y precios de los Lotes de Vivienda, Garaje y Trastero que integran las Promociones .

Los precios que figuran en las Calificaciónes Provisionales , se incrementarán en el Impuesto sobre el Valor añadido (IVA) que le sea de aplicación en cada momento.

Articulo 4. Requisitos para ser beneficiario/a de vivienda de protección oficial

El acceso a las viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de las condiciones que a continuación se especifican por parte de la unidad convivencial correspondiente.

Se considera unidad convivencial a los efectos del presente Pliego la compuesta por:

a) Una persona física, que **deberá ser mayor de edad** o estar emancipada al cierre del plazo para presentar solicitudes. Se entenderá unidad convivencial formada por una sola persona.

b) Por varias personas físicas: se considerará como tal unidad convivencial la compuesta por dos o más personas , unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad hasta el 3º grado y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

Para el acceso a viviendas de Protección Oficial de unidades convivenciales existentes o futuras, formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3ª grado y por afinidad hasta el 2º grado, deberán ser cotitulares del lote adjudicado todas las personas unidas por este parentesco siempre que sean mayores de edad.

Igualmente deberán ser cotitulares de la vivienda los cónyuges casados en régimen de gananciales.

En el supuesto de cónyuges casados en régimen de separación de bienes y parejas de hecho, los/as adjudicatarios /as podrán decidir el porcentaje de cotitularidad.

Los requisitos a acreditar son los siguientes:

1. Ser mayor de edad o emancipado.: Acreditación mediante presentación del D.N.I.

2. Residencia : el solicitante o al menos , en su caso, uno de los solicitantes, deberá estar empadronado en la Comunidad Autónoma del País Vasco

3. Ingresos: Cumplir las condiciones de ingresos anuales ponderados establecidos en la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 14 de Septiembre de 2011(BOPV nº 187 de 30 de Septiembre de 2.011)

Dada la fecha de inicio del presente Procedimiento, para estas promociones los ingresos computables serán los correspondientes a la **Declaración de la Renta del año 2.011**. Los ingresos ponderados mínimos serán de 9.000 Euros y los ingresos ponderados máximos serán de 39.000 Euros.

4. Necesidad de Vivienda

a)Todos/as y cada uno /a de los /as miembros de la Unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años anteriores a la fecha de la Calificación Provisional de cada una de las Promociones objeto del presente Procedimiento de Adjudicación. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa.

La comprobación de incumplimiento de las condiciones de adjudicación, producirá la exclusión del procedimiento en cualquier momento del mismo.

Articulo 5. Información

Toda la información concerniente al presente procedimiento, se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en su página web (www.ordizia.org)

Articulo 6. Forma de adjudicación

La adjudicación de las viviendas se realizará mediante sorteo público, ante el Notario de Ordizia . En el mismo Sorteo se establecerá el orden de la Lista de Espera con las personas que no hayan sido agraciadas en el Sorteo.

El resultado del Sorteo y la Lista de Espera se harán constar en Acta Notarial , de la que se presentará copia en la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 15 días.

Articulo 7.Participantes en el Sorteo

Participarán en el Sorteo :

a) las personas o unidades convivenciales incluidas en la lista del Registro de Solicitantes de Vivienda dependiente del Departamento de Empleo y Políticas Sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco facilitada por dicho Departamento.

b) Las personas o unidades convivenciales incluidas en el Registro permanente de Solicitantes establecido en el Ayuntamiento de Ordizia antes del 5 de Abril de 2013**.**

Articulo 8. Lista provisional de admitidos y excluidos al Sorteo.

La lista de admitidos al sorteo se integrará por :

a) La lista facilitada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) La Lista del Registro permanente de Solicitantes de VPO establecida en el Ayuntamiento de Ordizia .

Con estas listas se establecerá por Resolución de la Alcaldia la lista provisional de admitidos y excluidos

La lista provisional de admitidos y excluidos contendrá los siguientes extremos :

a) Nombre y apellidos de todos los solicitantes , excepto en aquellos casos de victimas de violencia de género
b) Número de miembros de la Unidad Convivencial
c) Especificación de reserva o cupo en el que se ha clasificado la solicitud
d) Causa/as de exclusión en su caso
e) Total de números a asignar a cada una de las solicitudes admitidas.

Esta lista se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en su página web una vez facilitada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales la lista de solicitantes de vivienda y permanecerá en exposición al público durante 10 días hábiles.

Durante dicho plazo de diez hábiles los solicitantes podrán interponer una reclamación, en caso de que juzguen que su exclusión es injustificada.

Se establecerán tres listados:

1. Listado para personas con movilidad reducida .

   Podrán acceder a esta lista las solicitudes en las que en el titular o en alguno de sus descendientes concurra la condición de discapacitado con movilidad reducida con carácter permanente, conforme a la descripción que se efectúa en el artº 3.6 de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que regula la necesidad de vivienda

2. Lista de unidades convivenciales solicitantes, integradas por un solo miembro.

3. Lista de unidades convivenciales solicitantes integradas por más de un miembro.

Articulo 9. Lista definitiva de admitidos y relación de viviendas.

Resueltas las reclamaciones presentadas, se expondrán los listados definitivos de admitidos /as y excluidos/as en los tablones de anuncios del Ayuntamiento de Ordizia y en la página Web del Ayuntamiento.

Contra el acuerdo aprobatorio de las listas definitivas se podrá interponer recurso de reposición potestativo o , en su caso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián.

Las listas definitivas contendrán los siguientes datos:

a) Nombre , apellidos y DNI de quien encabece la solicitud. excepto en aquellos casos de victimas de violencia de género

b) Número de miembros de la unidad convivencial.
c) Números que se le asignan para el sorteo .

Con carácter general se asignará un número a cada solicitud., si bien se asignarán dos números correlativos a aquellas solicitudes en la que concurra algunas de las circunstancias señaladas a continuación:

a) Solicitudes suscritas por parejas.
b) Padre o madre con hijo/s menores a su cargo.

Se asignarán tres números correlativos a aquellas solicitudes suscritas por parejas con hijo/s menores a su cargo.

La inclusión como admitidos en las listas definitivas de participantes no presupone el cumplimiento del resto de las condiciones y requisitos exigidos, que se comprobarán con anterioridad a la adjudicación definitiva de las viviendas.

Junto con las listas definitivas se hará pública la relación de lotes objeto de este sorteo, incluidas en las Calificaciónes que acompañan a este Pliego. Los lotes se denominarán por el nº de lote asignado en la relación adjunta.(Anexo II)

Articulo 10. Sorteo

El Sorteo de adjudicación de Lotes de vivienda , garaje y trastero se realizará en el Herri Antzokia de Ordizia ante el Secretario del Ayuntamiento de Ordizia y el Notario de Ordizia una vez expuestas las listas definitivas. Se comunicará el día y hora del Sorteo mediante publicación en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

El acceso al Sorteo será libre para cualquier persona que quiera presenciarlo.

En primer lugar se sorteará la lista de personas con movilidad reducida permanente. Se introducirán en un saco las bolas con los números asignados a los solicitantes. A continuación se procederá a extraer las bolas asignándose los lotes por orden de extracción , el resto de solicitantes por orden de extracción quedarán incluidos en una lista de espera en previsión de vacantes que pudieran producirse.

A continuación se procederá al Sorteo de unidades convivenciales solicitantes integradas por un solo miembro , por el mismo procedimiento de insaculación seguido en el lote anterior. Introducidas en el saco las bolas correspondientes a los números asignados a los solicitantes, se procederá a su extracción, asignándose los lotes de viviendas y anexos con dos dormitorios de acuerdo con el orden de extracción. Es decir el lote nº1 establecido en la Relación de Lotes que integan el Procedimiento se asignará al número extraído en primer lugar, el lote nº 2 al extraído en segundo lugar y así sucesivamente.

Finalizada la asignación de lotes con viviendas de dos dormitorios, se procederá a introducir en el saco de las bolas , las correspondientes a los números de unidades convivenciales solicitantes integradas por dos o más miembros . A continuación y siguiendo el mismo procedimiento se irán extrayendo bolas , asignándose los lotes de viviendas y anexos de acuerdo con el orden de extracción.

Asignados todos los lotes ,se seguirán extrayendo bolas que darán el orden de la lista de espera para ocupar las vacantes que puedan producirse a lo largo del Procedimiento.

La lista de espera, regirá hasta que se finalice la Escritura Pública de Compra – Venta de los lotes vacantes que integran las promociones.

El resultado del Sorteo y la Lista de Espera se harán constar en Acta Notarial de la que se presentará copia en la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 15 días.

Asi mismo dicha Acta Notarial se publicará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

Articulo 11. Adjudicatarios/as

La adjudicación provisional será notificada personalmente a los beneficiarios, que serán requeridos para que en el plazo de un mes procedan a presentar la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de obligado cumplimiento que no hubieran acreditado previamente. Se tendrá por desistidas a todas aquellas personas que no cumplieran el requerimiento citado, circunstancia que dará lugar a que se dé oportunidad a los siguientes solicitantes que figuren en el listado de espera.

Los adjudicatarios/as provisionales pasarán a ser definitivos/as una vez que se realice la comprobación de que sus datos personales y la documentación aportada es correcta y se ajusta a las condiciones requeridas.

. Si no fuera el caso, es decir , si se comprobara que quien haya resultado adjudicatario/a no cumple los requisitos y condiciones exigidas en estas bases y en la normativa vigente en la materia, dicha persona o unidad convivencial, dejará la plaza vacante , que quedará cubierta igualmente siguiendo el orden de listados de espera.

Articulo 12. Renuncia

Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias que renuncien a las viviendas adjudicadas, o a las que se retire la adjudicación por incumplimiento de los requisitos establecidos, podrán quedar excluidas durante dos años de la participación en los futuros procedimientos de adjudicación en los que intervenga el Ayuntamiento de Ordizia.

Articulo 13. Obligaciones posteriores a la adjudicación provisional

Los Promotores podrán solicitar a los adjudicatarios las cantidades a cuenta del precio del lote adjudicado, establecidas por la Reglamentación del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

A este respecto el Promotor deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968 de 24 de Julio. Las cantidades entregadas a cuenta serán garantizadas por el Promotor mediante aval bancario**.**

La renuncia o exclusión por no cumplimiento de requisitos posterior a la entrega a cuenta, supondrá la devolución de la cantidad aportada, sin que devengue interés alguno por el tiempo transcurrido desde la fecha del ingreso. Esta devolución se realizará en el momento en que se cubra la vacante producida.

Articulo 14. Obligaciones posteriores a la adjudicación definitiva.

Las personas adjudicatarias de uno de los lotes de las promociones objeto de este procedimiento, han de cumplir las formalidades de celebración del contrato de compraventa con la propiedad. En ese sentido, quienes forzosamente han de ser cotitulares, de acuerdo con lo indicado en el artículo 4 de estas bases, deben firmar el contrato. La incomparecencia injustificada del adjudicatario/a a la firma podrá dar lugar a que se considere que dicha persona ha desistido de la adjudicación, con la consiguiente oportunidad a la siguiente persona o unidad convivencial que se encuentre en los listados de espera.

1.Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización.

Las viviendas de protección oficial deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios Estas viviendas no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte de la Administración actuante.

2.Visado de los Contratos.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier Escritura Pública por la que se transmita la propiedad de las viviendas de protección oficial y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado , en la sede de la Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas.

3.Inspección del cumplimiento de la obligación de residencia.

En los contratos de compraventa se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo señalado por la legislación vigente en el momento de celebración del sorteo. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

Articulo 15. Régimen jurídico.

En lo no previsto expresamente en el presente Pliego de Condiciones, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial

Ordizia a 20 de Febrero de 2.013