

ANEXO

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA REGULACIÓN DEL SORTEO DE 18 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y 44 VIVIENDAS DE PRECIO REGULADO QUE SE CONSTRUIRÁN EN LA PARCELA Z.R.C. 13 DEL SECTOR RENTERIA DE BAKIO.

1.- Objeto de la convocatoria

La presente convocatoria tiene por objeto establecer las condiciones para el sorteo de 18 viviendas de protección oficial y 44 viviendas de precio regulado, dotadas todas ellas de garaje y trastero, que se construirán en la parcela Z.R.C. 13, del sector Renteria de Bakio.

Las viviendas de protección oficial tendrán la calificación de viviendas de protección oficial de régimen general y las viviendas de precio regulado, a estos efectos tendrán la consideración de viviendas de venta libre sujetas a un precio máximo.

Las características de las viviendas de protección oficial serán las establecidas por la normativa autonómica de aplicación.

2.- Régimen de propiedad y precio.

Las viviendas tanto de protección oficial como de precio regulado, serán transmitidas en propiedad.

Los precios de aplicación en cada supuesto serán los siguientes:

- El precio de venta de las viviendas de protección oficial, sus garajes y trasteros vinculados será el precio máximo aplicable a las VPO de régimen general en el momento de su calificación provisional, según la normativa autonómica de aplicación.
- El precio máximo de venta de las viviendas de precio regulado, será el que resulte de aplicar el índice 1,7 respecto al precio máximo aplicable a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de aprobación de este Pliego de Condiciones por parte del Ayuntamiento. El precio máximo de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 1,7) de estas viviendas por el índice de 0,25 y a su vez por los m² del anejo. 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 de protección oficial de régimen general o una vivienda de precio regulado.

3.1.- Condiciones para ser beneficiario de una vivienda de protección oficial de régimen general.

Para poder ser adjudicatario de las viviendas de protección oficial objeto de esta convocatoria, deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Tener necesidad de vivienda, en los términos establecidos normativamente.
- c) Estar empadronado en Bakio en el momento de entregar la instancia para poder participar en el sorteo, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.
- d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos determinados normativamente.

3.1.1.- Necesidad de vivienda.

Será de aplicación lo dispuesto por la ORDEN de 16 de abril de 2008, del Consejero de vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de viviendas.

Así, para acceder a una vivienda de protección oficial en propiedad, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la calificación provisional.

Situaciones excepcionales para acceso a viviendas de Protección Oficial.

No obstante lo anterior, se considerarán necesitadas de vivienda las personas que, siendo titulares de algún derecho real de los mencionados anteriormente sobre una sola vivienda en general o sobre una o varias en el supuesto del apartado 5, acrediten documentalmente hallarse en alguna de las siguientes situaciones:

- 1) Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma Vasca, adquirida con una anterioridad mínima de cinco años respecto de las fechas de referencia establecidas en el artículo 17.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que constituya el domicilio habitual y permanente del solicitante y que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002 de 30 de noviembre, sobre actuaciones

protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.

- 2) Que se trate de una vivienda que haya sido designada judicialmente como domicilio familiar del otro cónyuge, tras un procedimiento de separación o de divorcio o que haya sido enajenada como consecuencia de dicho procedimiento habiendo obtenido por cada cónyuge un máximo de 75.000 euros, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.

Idéntico tratamiento se dará a los casos de extinción de parejas de hecho.

- 3) Que se trate de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa aplicable y cuyo titular o titulares sean personas de 70 años o más.
- 4) Que se trate de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros sea titular de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco cuya superficie total sea inferior a una ratio de 15 m² útiles por persona.

Para acreditar que se trata de una unidad convivencial deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos ellos en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año a contar desde las fechas señaladas para cada caso en el citado apartado 3 del artículo 17 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

- 5) Que se trate de una o varias viviendas adquiridas en cotitularidad por herencia o donación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50%.
 - b) El valor de las participaciones en vivienda o el importe obtenido en caso de su transmisión, no podrá superar los 75.000 euros, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.
- 6) Igualmente, en el caso de que algún miembro de la unidad convivencial reúna la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, se considerará necesitado de vivienda siempre que acreditara documentalmente:

- a) Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, 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.
- b) Que la vivienda a adquirir o arrendar 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:

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

3.1.2.- Ingresos máximos y mínimos

Será de aplicación lo dispuesto por la ORDEN de 14 de septiembre 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para acceso a vivienda de protección oficial.

Así, los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados serán desde 9.000 a 39.000 euros.

3.2.- Condiciones para ser beneficiario de una vivienda de precio regulado.

Para poder ser adjudicatario de las viviendas de de precio regulado objeto de esta convocatoria, deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Estar empadronado en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el momento de entregar la instancia para poder participar en el sorteo, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

2. Sin embargo, aunque no supongan un requisito indispensable para formar parte de la lista, tendrán prioridad en el sorteo las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan con las siguientes condiciones descritas en los puntos 3.2.1 y 3.2.2.

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 siguientes:

- a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como copropietario de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual. En este caso deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- b) Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- c) Cuando alguno o todos los integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo el requisito de residencia dispuesto en el artículo siguiente y resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá igualmente acceder a estas viviendas, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía, certificada por la administración competente y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.
- e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

En los supuestos d) y e) será obligatorio otorgar por el/la solicitante, con la solicitud de participación en el concurso, documento de compromiso de cesión, libre de cargas y ocupantes, de la vivienda y anejo/s de su propiedad a favor del Ayuntamiento, de otra Administración Pública, o de una sociedad pública dependiente de Administraciones Públicas que el Ayuntamiento designe por delegación, para la posterior adjudicación de la misma a favor de terceros en régimen de propiedad (como vivienda tasada o protegida) o de arrendamiento. Si el Ayuntamiento, u otra Administración o sociedad pública optase por la adquisición de la vivienda y anejo/s cedido/s, la sociedad o Administración adquirente abonará al transmitente de las viviendas el valor que se tase por esta, según valoración del propio cesionario. En todo caso, siempre operará como límite

máximo de la valoración del inmueble cedido el que resulte de aplicar el módulo (precio por metro cuadrado) correspondiente a la promoción de que sea adjudicatario/a a la superficie de la vivienda cedida, descontando de este la depreciación general del inmueble y las reparaciones necesarias para adecuar la vivienda a su perfecto uso para un nuevo adjudicatario cumpliendo normativa vigente, excepto la relativa a accesibilidad. Así mismo, y en todo caso, si no se ejercitase ese derecho de adquisición de la vivienda por el Ayuntamiento, y este no delegase su facultad en otra Administración o sociedad pública, el/la adjudicatario/a deberá transmitir a un tercero la vivienda previamente a la adquisición de la vivienda adjudicada, debiendo recogerse este compromiso en el documento de solicitud de participación.

3.2.2.- Ingresos máximos y mínimos

Los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados (en la forma descrita por la normativa autonómica de vivienda protegida), serán desde 12.000 a 60.000 euros.

4.- Modelo de solicitud.

Los modelos de solicitud serán los que figuran como anexo de este pliego de condiciones, distinguiéndose los modelos correspondientes a las viviendas de protección oficial y a las viviendas de precio regulado.

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 han de registrarse en la Oficina del Ayuntamiento de Bakio, hasta el día 15 de octubre de 2012, inclusive, de lunes a viernes, de 8:00 h. a 14:00 horas.

Este plazo podrá ser prorrogable mediante acuerdo del Alcalde de Bakio.

6.- Documentación a aportar.

6.1.- Documentación a aportar por los solicitantes de una vivienda de protección oficial.

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) Certificado municipal de empadronamiento.
- d) Fotocopia de la declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas del año 2010, y pensión y/o nómina de todos los que tengan ingresos en la unidad familiar.
- e) Si algún miembro de la unidad solicitante se encontrara en situación de desempleo deberán certificar, por parte del INEM y mediante documentación, que se hallan en paro y que son solicitantes de empleo. Junto con ello, deberán presentar las prestaciones recibidas y las que faltan por percibir.
- f) 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.
- g) 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.

6.2.- Documentación a aportar por los solicitantes de una vivienda de precio regulado.

En este caso, junto a la solicitud se deberá 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 de la declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas del año 2010, y pensión y/o nómina de todos los que tengan ingresos en la unidad familiar.
- e) En su caso, 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 Ayuntamiento de Bakio y el Promotor de las viviendas podrán discrecionalmente, suspender la presente convocatoria o modificar el objeto del sorteo, es decir el número y tipología de viviendas a sortear, atendiendo a razones técnicas de proyecto o al número de solicitantes inscritos para el sorteo.

8.- Lista previa y reclamaciones.

El Ayuntamiento de Bakio, 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 el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la página web del Ayuntamiento, para que en el plazo de diez (10) 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 en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en la página web.

Se podrá interponer recurso de reposición contra la resolución definitiva, o bien recurso contencioso-administrativo, si procede, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Bilbao.

Aparecerán los siguientes datos en las listas definitivas:

- Documento de identidad de la primera persona que aparece en la solicitud.
- El número que el Ayuntamiento 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 viviendas de protección oficial adaptadas y 1 vivienda de precio regulado.

El que los participantes aparezcan en la lista definitiva no significa que cumplan las condiciones requeridas. En el supuesto de las viviendas de protección oficial, se comprobará que cumplen todos los requisitos en el momento de visado del correspondiente contrato privado de compraventa, a realizar por el Gobierno Vasco (VPO).

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 el secretario del Ayuntamiento de Bakio, o 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 Secretario del Ayuntamiento o el Notario.

10.1.- SORTEO de 18 viviendas de protección oficial de régimen general:

• SORTEO 1: 1 vivienda destinada a personas con minusvalía

Destinadas a personas con minusvalía, que cumplan los requisitos establecidos 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 sortearán las viviendas entre ellas y se configurará una lista de espera específica para estas viviendas.
- Si no resultan personas en esta situación, la vivienda que quede sin adjudicar, se adjudicará a las personas que corresponda de la lista de espera general, una vez obtenida la descalificación de esa vivienda como adaptada a minusvalía.

• **SORTEO 2: 17 Viviendas de protección oficial**

Destinadas a personas que cumplan los requisitos establecidos y que hayan rellenado el impreso correspondiente.

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

Se genera una lista de espera general con todas las personas que se hayan inscrito y no hayan resultado adjudicatarias.

Opciones:

- Si resultan 17 o más personas en esta situación, se sortearán las viviendas entre ellas.
- Si resultan menos, se sortearán las 17 viviendas entre ellas y las viviendas excedentes que queden sin adjudicar, las podrá enajenar el promotor, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

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 adjudicar las viviendas vacantes a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

10.2.- SORTEO de 44 viviendas de precio regulado:

• **SORTEO 1: 1 vivienda destinada a personas con minusvalía**

Destinada a personas con minusvalía, que hayan rellenado el impreso correspondiente y que cumplan los requisitos de Ingresos máximos y mínimos y Carencia de vivienda.

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 si ésta existe), una vez obtenida la descalificación de esa vivienda como adaptada a minusvalía.

• SORTEO 2: 22 Viviendas. Derecho de elección.

Destinadas a personas que estén empadronadas en Bakio en el momento de entregar la instancia para poder participar en el sorteo, que hayan rellenado el impreso correspondiente a las Viviendas de Precio Regulado y que cumplan los requisitos de Ingresos máximos y mínimos y Carencia de vivienda.

. Será suficiente el empadronamiento de uno de los futuros titulares de la vivienda.

A este cupo se unirán las personas que habiendo participado en el sorteo 1 y estando empadronadas en Bakio, no hayan resultado adjudicatarias en el mismo.

Se Sorteará el número de elección, por lo que el nº 1 podrá elegir entre las 43 viviendas, el nº2 entre las 42 restantes y así sucesivamente.

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

Opciones:

- Si resultan 22 o más personas en esta situación, los números de elección (hasta 22) se sortearán entre ellas. El resto que no resulte adjudicatario se incorporará al Sorteo 3.
- Si resultan menos de 22, los números de elección sobrantes se añadirán al Sorteo 3.

• SORTEO 3: 21 Viviendas. Derecho de elección.

Este cupo se completará con personas que no estén empadronadas en Bakio, que hayan rellenado el impreso correspondiente a las Viviendas de Precio Regulado y que cumplan los requisitos de Ingresos máximos y mínimos y Carencia de vivienda. Se sumarán a este cupo las personas que no hayan resultado adjudicatarias en el Sorteo 2 y las personas no empadronadas en Bakio que no hayan resultado adjudicatarias en el sorteo 1.

Se Sorteará el número de elección, por lo que el nº 1 podrá elegir entre las viviendas que resten por adjudicar (21 o más), el nº2 entre las 20 o más viviendas restantes 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 (21 o más) entre ellos y las viviendas excedentes que queden sin adjudicar, se adjudicarán mediante los sorteos 5 y 6.

• **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 minusválidos).

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, haya participado o no en estos sorteos.

Esta lista general se configurará únicamente si de los 3 sorteos anteriores resultan solicitantes sin vivienda adjudicada.

Si habiéndose producido los 3 sorteos anteriores aún quedasen viviendas sin adjudicar se realizará el Sorteo 5.

• **SORTEO 5: Derecho de elección.**

Destinadas a personas que estén empadronadas en Bakio en el momento de entregar la instancia para poder participar en el sorteo, que hayan rellenado el impreso correspondiente a las Viviendas de Precio Regulado y que no cumplan los requisitos de Ingresos máximos y mínimos y/o Carencia de vivienda.

. Será suficiente el empadronamiento de uno de los futuros titulares de la vivienda.

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

Opciones:

- Si resultan más personas en esta situación que viviendas a sortear, los números de elección se sortearán entre ellas y con el resto se generará una lista de espera.
- Si resultan menos, los números de elección sobrantes completarán el Sorteo 6.

• **SORTEO 6: Viviendas sin adjudicatario. Derecho de elección.**

Este sorteo se realizará únicamente si de los sorteos anteriores resulta alguna vivienda sin adjudicatario.

En ese caso, las viviendas vacantes se sortearán entre personas que no estén empadronadas en Bakio en el momento de entregar la instancia para poder participar en el sorteo, que hayan rellenado el impreso correspondiente a las Viviendas de Precio Regulado y que no cumplan los requisitos de Ingresos máximos y mínimos y/o Carencia de vivienda.

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

Opciones:

- Si resultan más personas en esta situación que viviendas a sortear, los números de elección se sortearán entre ellas y con el resto se generará una lista de espera.
- Si resultan menos, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, a cualquier persona o unidad convivencial, haya participado o no en estos sorteos, con las limitaciones de precio y derecho de tanteo y retracto reguladas en el presente pliego.

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

1. Las listas provisionales de los adjudicatarios y las listas de espera se publicarán en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

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, el Ayuntamiento de Bakio adoptará acuerdo elevando la lista a definitiva, procediendo a la adjudicación de las viviendas.

12.1.- viviendas de protección oficial de régimen general

El Ayuntamiento de Bakio o el Promotor de las viviendas, notificará la adjudicación provisional de las viviendas y se les otorgará a los adjudicatarios un plazo de 15 días para que procedan a la firma del correspondiente contrato privado de compraventa o presenten un escrito de renuncia a la adjudicación. Transcurrido el plazo sin que los adjudicatarios comparezcan a la firma del contrato, 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.

12.2.- viviendas de precio regulado

El Promotor de las viviendas, citará sucesivamente a los adjudicatarios de los 44 primeros números (incluida la persona con minusvalía) del sorteo, momento en el cual los adjudicatarios deberán elegir la vivienda. Realizada la elección, se les otorgará a cada uno de ellos un plazo de 3 días para comunicar si finalmente se quedan con esa vivienda o no. Si transcurridos los 3 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 3 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 tres días para realizar la elección o el plazo de 15 días para la firma del contrato sin que los adjudicatarios comparezcan o, 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 si ésta existe).

13. Obligaciones posteriores a la adjudicación definitiva.

1.- Firma de contrato de compraventa.

Los adjudicatarios de las viviendas deberán suscribir un contrato de compraventa, cuyo contenido figura en el anexo 2 de este pliego. Los futuros copropietarios son los que deben firmar el contrato.

2.- Entrega de cantidades a cuenta de precio.

En cuanto a las cantidades a cuenta de precio, tal y como figura en los contratos (anexo 2 de este pliego), a los adjudicatarios se les exige al pago en el momento de la firma del contrato del 20% de la vivienda y el del 40% del precio de garajes y trasteros para las viviendas de protección oficial y como máximo el 20% de la vivienda y el del 40% del precio de garajes y trasteros para las viviendas de precio regulado.

En los contratos de compraventa se podrá especificar que el adjudicatario puede perder las cantidades a cuenta de precio en el caso de que renuncie a la vivienda después de haber firmado el contrato de compraventa.

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

Todos los gastos, incluso 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, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte compradora.

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.

4.- Residencia habitual permanente (viviendas de protección oficial).

Las viviendas de protección oficial 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 Bakio y del Gobierno Vasco y presentarán los documentos cuando éstos los soliciten para certificar que están cumpliendo con la obligación de residencia.

En caso de que la vivienda de protección oficial no se utilice como residencia habitual permanente y se encuentre vacía, se utilice como segunda vivienda o se le dé otro uso, esto podrá ocasionar la expropiación de la vivienda por interés social, además de las sanciones económicas correspondientes a esta infracción grave.

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

14.1 Derecho de tanteo y retracto en las Viviendas de Protección Oficial

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 normativa autonómica correspondiente para el caso de las viviendas de protección oficial.

14.2 Derecho de tanteo y retracto en las Viviendas de Precio Regulado

Por el promotor se constituirán derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Bakio sobre todas y cada una de las viviendas adjudicadas y/o sus anejos.

El Ayuntamiento de Bakio gozará de esos derechos, durante un plazo de 10 años, en la primera y sucesivas transmisiones por cualquier título, salvo, naturalmente las de carácter lucrativo.

I.- Los derechos así configurados con carácter real, por expresa voluntad de las partes, al reunir los requisitos de duración en su ejercicio, forma de su desenvolvimiento, reconocimiento a su titular de una facultad erga omnes y precio que haya de pagar, tendrán acceso al Registro de la Propiedad, mediante documento público, notarial o administrativo.

II.- El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en los apartados anteriores, se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

El transmitente deberá notificar fehacientemente al Ayuntamiento de Bakio, mediante escrito presentado ante su Registro General, su voluntad de transmitir, señalando todas las condiciones esenciales de la compraventa o dación en pago y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

Si el Ayuntamiento no ejercitara el tanteo en el plazo de 60 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto de la transmisión notificada.

En el caso de falta de notificación del transmitente, siendo ésta defectuosa o incompleta, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, el Ayuntamiento de Bakio podrá ejercer el derecho de retracto , durante igual plazo de diez años.

Iguales obligaciones respecto de la notificación expresada en el párrafo anterior, corresponderán al adquirente, quien deberá efectuarla en el plazo de treinta días naturales, contados desde la fecha de la formalización de la transmisión en escritura pública.

En el supuesto de incumplimiento de ambas obligaciones, el Ayuntamiento, desde el momento en que a través de la comunicación notarial para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o por cualquier otro medio, tuviera conocimiento de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del párrafo primero anterior.

III- En los demás aspectos no contemplados en el presente Pliego, los citados derechos se regirán por las prescripciones contenidas en los artículos 1.521 a 1.525 del Código Civil.

Para entender que el Ayuntamiento, tiene conocimiento fehaciente, no bastará la inscripción registral de la transmisión, sino que tendrá que obrar en poder del mismo algún documento o hecho notorio que no abrigue duda de que en un momento determinado el Ayuntamiento tuvo conocimiento directo de dicha transmisión.

Este derecho de retracto también asistirá al Ayuntamiento en los supuestos de cualquier procedimiento de ejecución de la vivienda, en tal caso el adjudicatario de la misma, ya fuere en subasta judicial o extrajudicial, o en calidad de cesión de remate, deberá comunicarlo al Ayuntamiento, y éste podrá ejercitar el retracto en el plazo de seis meses desde la citada comunicación, abonando el mismo precio de adjudicación, más los gastos de transmisión, en su caso.

15.- Régimen jurídico.

En todas las situaciones que no se hayan previsto explícitamente en este pliego de condiciones para las viviendas de protección oficial, se respetará lo regulado en la normativa autonómica.

En Bakio, a 5 de julio de 2012.

El Alcalde
Aitor Apraiz Imatz

Sukibide, S.L.
Joseba Cedrún Ibarra

El Secretario Municipal
Juan Francisco Eiguren Cortazar