

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.A., POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PARA LA ADJUDICACIÓN DE 6 VPO, GARAJES Y TRASTEROS QUE SE CONSTRUIRAN EN LAS PARCELAS 7.1 Y 7.2. DEL AU07 ARDANTZABIDE DE ZUMAIA, REGULANDO EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

En Zumaia a ... de ... de 2014

REUNIDOS

De una parte, Dn. Iñaki-Castor Agirrezabalaga Alkorta, con D.N.I. nº 27.458.624-E, Alcalde del Ayuntamiento de Zumaia.

De otra parte, Doña Aitziber Suquia Irastorza, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Donostia-San Sebastián, Pº de Lugaritz nº 21 y D.N.I nº 73.219.851-H.

A C T Ú A N

El Sr. Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Zumaia, en virtud de las competencias que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Doña Aitziber Suquia Irastorza, lo hace en nombre y representación de la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., con domicilio social en Donostia-San Sebastián, Paseo de Lugaritz nº 21, inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al tomo 1185, folio 215, hoja SS-3.683, inscripción 10º y con C.I.F. A-20040598. Se encuentra facultada para este acto, en virtud de la escritura de apoderamiento otorgada a su favor en fecha 15 de octubre de 2000 ante el Notario de Donostia-San Sebastián Sr. Diego María Granados Asensio, bajo el nº 3.561 de su orden de Protocolo.

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente para la formalización del presente CONVENIO, a cuyos efectos

EXPONENTE

PRIMERO.- Que Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., es actualmente propietaria de las parcelas resultantes 7.1 y 7.2. del AU07 Ardantzabide de Zumaia, donde pueden edificarse entre otras, 6 viviendas de protección oficial.

SEGUNDO.- Que Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., está interesada en que el sorteo para la selección de adjudicatarios para estas viviendas se efectúe mediante un registro municipal de demandantes de vivienda creado específicamente para el mismo, bajo la tutela municipal, al objeto de impulsar los trámites que permitan iniciar la construcción de las mismas.

TERCERO.- Que el Ayuntamiento de Zumaia, teniendo en cuenta el fin social que se persigue en avanzar lo más que se pueda en el tiempo con la construcción de viviendas de protección oficial y el beneficio que reporta al conjunto de ciudadanos de esta localidad el hecho de que el sorteo lo tutele el propio Ayuntamiento, se muestra dispuesto a satisfacer la demanda de la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

CUARTO.- Que la Disposición Final de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, que regula el registro de solicitantes de vivienda y los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial, faculta a los Ayuntamientos, la regulación de los procedimientos de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial cuyas promociones estén afectadas por convenios o acuerdos con los mismos.

QUINTO.- Ambas partes concluyen necesaria la formalización de este convenio, al objeto de establecer las condiciones en las que se llevará a cabo la colaboración.

Expuesto cuanto antecede, ambas partes de común acuerdo y en pleno uso de sus facultades otorgan el presente convenio con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- La mercantil Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. a través de su representante en este acto asume, bajo la tutela municipal, la responsabilidad de promover y realizar cuantos actos sean precisos para materializar el sorteo previo a la adjudicación de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados que se construyan en las parcelas resultantes 7.1 y 7.2. del AU07 Ardantzabide de Zumaia.

SEGUNDA.- Las viviendas y sus anejos, serán transmitidas a los adjudicatarios por el promotor privado, en régimen de propiedad.

TERCERA.- Serán por cuenta y a cargo de Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. los costes extraordinarios que la celebración del sorteo genere al Ayuntamiento de Zumaia, entre los que se incluyen el coste de la intervención del notario en su caso, los medios materiales para la celebración del mismo, así como los anuncios en los medios de comunicación.

CUARTA.- La elaboración de listas de demandantes y el sorteo posterior se realizará conforme al Pliego de Condiciones siguiente:

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE LISTAS DE DEMANDANTES Y POSTERIOR SORTEO DE 6 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LAS PARCELAS 7.1 Y 7.2. DEL AU07 ARDANTZABIDE DE ZUMAIA.

1. Objeto de la convocatoria

La presente convocatoria, tiene por objeto establecer las condiciones que regirán el sorteo de 6 viviendas de protección oficial, garajes y trasteros, que se construirán en las parcelas 7.1 y 7.2. del AU07 Ardantzabide de Zumaia.

Las viviendas de protección oficial tendrán la calificación de viviendas de protección oficial de régimen general.

2. Régimen de propiedad y precio.

Las viviendas, garajes y trasteros serán transmitidas en régimen de propiedad.

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.

3. Condiciones para ser beneficiario de una vivienda de protección oficial.

Para poder ser adjudicatario de las viviendas de protección oficial objeto de esta convocatoria, deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de las viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, es decir:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Tener necesidad de vivienda, en los términos establecidos normativamente.
- c) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos determinados normativamente. (entre 9.000,00 y 39.000,00 euros).
- d) Estar empadronado en Zumaia por lo menos uno de los que conforman la unidad convivencial, como mínimo los últimos 2 años desde la apertura del plazo de inscripción de la solicitud, o que haya estado empadronado en Zumaia durante los últimos 10 años, al menos 5, no siendo necesario estar inscrito en el Padrón Municipal de habitantes de Zumaia en la fecha de la solicitud.

En el supuesto de no adjudicarse la totalidad de las viviendas por unidades convivenciales vinculadas de esta forma a Zumaia, el requisito será estar empadronado en el País Vasco por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

4. Modelo de solicitud.

El modelo de solicitud será el que figura como anexo 1 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 al modelo de solicitud que figura en el anexo I de este pliego.

Los impresos de solicitud debidamente cumplimentados han de registrarse en la Oficina del Ayuntamiento de Zumaia, desde el día 10 de febrero hasta el día 7 de marzo, inclusive, de lunes a viernes, de 8:00 h. a 14:30 horas.

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

6. Documentación a aportar.

Junto a la solicitud se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Modelo de solicitud debidamente cumplimentada.
- b) Fotocopia del Libro de familia y fotocopia del D.N.I. del solicitante, y en su caso, del cónyuge.
- c) Certificado municipal de empadronamiento, del municipio donde se esté empadronado.
- d) Fotocopia de la declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas del año 2012, 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.

Las unidades convivenciales que figuren inscritas en las listas de Etxebide, no estarán obligadas a entregar esta documentación, simplemente tendrán que entregar la hoja de solicitud rellenada, indicando en la misma la circunstancia de estar dados de alta en Etxebide. En este caso, si resultasen adjudicatarias de una vivienda, deberán aportar la documentación previamente a la firma del contrato de reserva.

7. Modificaciones en la convocatoria.

El Ayuntamiento de Zumaia 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 Zumaia, practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias recogidas en las solicitudes, procederá a elaborar una lista previa de aquellos interesados 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 ocho (8) 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 San Sebastián.

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.

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 Gobierno Vasco.

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. Del citado sorteo y sus incidencias se levantará la correspondiente Acta Notarial.

• SORTEO 1: 6 Viviendas de protección oficial.

Destinadas a unidades convivenciales empadronadas en Zumaia, como mínimo los últimos 2 años desde la apertura del plazo de inscripción de la solicitud, o que hayan estado empadronado/as en Zumaia durante los últimos 10 años, al menos 5, no siendo necesario estar inscritos en el Padrón Municipal de habitantes de Zumaia en la fecha de la solicitud.

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

Opciones:

- Si resultan 6 o más unidades convivenciales en esta situación, las viviendas se sortearán entre ellas.
- Si resultan menos, con las viviendas excedentes que queden sin adjudicar, se realizará el Sorteo 2.

• SORTEO 2: Viviendas excedentes del sorteo 1

Este sorteo sólo se realizará si hubiese viviendas excedentes del sorteo 1.

En este supuesto, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda deberá estar empadronado en el País Vasco.

• **SORTEO 3: Lista de Espera General.**

Optan a entrar en esta lista, todas las personas que habiendo sido admitidas, no hayan resultando adjudicatarias en los sorteos anteriores.

Tendrán prioridad las unidades convivenciales que cumplan el requisito de empadronamiento en Zumaia (como mínimo los últimos 2 años desde la apertura del plazo de inscripción de la solicitud, o que hayan estado empadronado/as en Zumaia durante los últimos 10 años, al menos 5, no siendo necesario estar inscritos en el Padrón Municipal de habitantes de Zumaia en la fecha de la solicitud).

Así, los primeros números de la lista de espera, corresponderán a las unidades convivenciales que se encuentren en esta circunstancia.

Una vez adjudicados los números que corresponden a las unidades convivenciales que cumplen el requisito de empadronamiento en Zumaia, se completará la lista de espera con las unidades convivenciales que no cumplen ese requisito. De esta forma, a la primera de las unidades convivenciales que no cumplen el requisito de empadronamiento en Zumaia, se le adjudicará en la lista de espera, el número siguiente al que haya correspondido a la última de las unidades convivenciales que cumplen el requisito de empadronamiento en Zumaia.

La Lista de espera tendrá un plazo de validez de 6 meses, contados desde la fecha del sorteo. 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 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 Zumaia adoptará acuerdo elevando la lista a definitiva, procediendo a la adjudicación de las viviendas.

El Ayuntamiento de Zumaia o el Promotor de las viviendas, notificará la adjudicación de las viviendas y se les otorgará a los adjudicatarios un plazo de 3 días para comunicar si se quedan con esa vivienda o no. En caso afirmativo, se concederá a los adjudicatarios 10 días más para que procedan a la firma del correspondiente contrato privado de compraventa. Transcurrido el plazo de 3 días para comunicar que se quedan con la vivienda o el plazo de 10 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.

A los efectos de notificación y del cómputo de los días que han de transcurrir para considerar que se renuncia a la vivienda, se consideran válidas las comunicaciones enviadas vía SMS a los teléfonos móviles de los adjudicatarios, así como los mensajes enviados a los correos electrónicos facilitados por los mismos y en su ausencia, el fax, burofax o correo certificado.

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.

2.- Entrega de cantidades a cuenta de precio.

Con la firma del contrato privado de compraventa, los adjudicatarios deberán realizar un abono correspondiente al 20% de la vivienda y el del 40% del precio de garajes y trasteros, más el IVA correspondiente.

En el contrato de compraventa se podrá especificar que el adjudicatario puede perder parte de las cantidades entregadas a cuenta de precio en el caso de que renuncie a la vivienda.

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, a excepción de la plusvalía.

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.

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.

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

15.- Régimen jurídico.

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