



**PLIEGO DE CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL SORTEO POR EL QUE SE OBTIENE LA CONDICIÓN DE SOCIO/A COOPERATIVISTA CON DERECHO PREFERENTE A ADQUIRIR UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL EN PROPIEDAD PLENA DE UNA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS A CONSTRUIR EN LA PARCELA 3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "PARQUE SERRALTA" DEL P.G.O.U. DE BARAKALDO, (BIZKAIA).**

ABRIL 2022

## **CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO.**

El objeto de este pliego lo constituye la **determinación de las condiciones que han de cumplir los/as interesados/as en participar en el sorteo por el que se obtendrá el orden de prelación para la obtención de la condición de socio/a cooperativista con derecho preferente** a adquirir una de las VIVIENDAS de Protección Oficial de régimen general en propiedad plena que se van a construir en la parcela 3 de la Unidad de Ejecución UE-21 "Parque Serralta" del P.G.O.U. de Barakaldo.

Todas las viviendas dispondrán de una parcela de garaje y de un trastero vinculado a la misma. **La Cooperativa constituida realizará la selección de conformidad con las condiciones de este Pliego.**

## **CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES.**

### 2.1. Personas interesadas.

Tendrán la condición de personas interesadas aquellas personas naturales, individuales o integradas en unidades convivenciales existentes o futuras. Podrán ser cotitulares futuros los miembros de la unidad convivencial en los términos del **artículo 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Gobierno Vasco**, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

### 2.2. Requisitos de acceso al proceso de adjudicación de viviendas.

- A. Ser **MAYOR DE EDAD** o estar legalmente **EMANCIPADO/A**.
- B. Hallarse **empadronado/a en el municipio de Barakaldo, de manera ininterrumpida desde al menos el 1 de enero de 2020.**
- C. Acreditar unos **INGRESOS ponderados anuales NO INFERIORES A 12.000,00€ Y NO SUPERIORES A 39.000,00€ entre todos los futuros titulares**



**de la vivienda de acuerdo a lo establecido en la normativa autonómica vigente.** El requisito de ingresos, además de para tomar parte en el sorteo, habrá de mantenerse en los futuros ejercicios hasta el momento de ingreso en la cooperativa y formalización del contrato de adjudicación de vivienda.

- D. CARECER DE VIVIENDA en propiedad, derecho de superficie o usufructo en los dos últimos años o encontrarse en alguno de los supuestos de necesidad de vivienda que se encuentran regulados en la **ORDEN de 15 de octubre de 2012 del consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012). Artículos 8 y 9 de la Orden.

E.- ESCRITURACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE LA CONDICIÓN DE SOCIO/A.

En primer lugar, una vez que se adjudique definitivamente el derecho, resultará necesaria la adquisición de la condición de socio/a cooperativista mediante el desembolso de capital social inicial y la suscripción del contrato de adhesión correspondiente.

También deberán suscribir el contrato de adjudicación de vivienda y anejos, y posteriormente una vez que estén finalizadas las viviendas, la escrituración de adjudicación de vivienda y anejos.

**La no formalización de las estipulaciones** arriba indicadas dentro del plazo fijado **supondrá la pérdida del derecho de adquisición preferente**, que pasará al solicitante que le corresponda de acuerdo con el orden establecido en la lista de espera.

## **CAPÍTULO TERCERO: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

### **SOLICITUDES**

1.- Para tomar parte en el sorteo, se **deberá registrar la solicitud correspondiente en el plazo habilitado a tal fin**, así como adjuntar los documentos requeridos en el **Anexo de documentación acreditativa** o documentación complementaria que se solicite.

2.- Solo se admitirá **UNA solicitud por persona que cumpla íntegramente los requisitos de cada grupo**. Los solicitantes que cumplan la condición de edad del grupo 2 participarán en ambos grupos. La opción de adjudicación será única y en aquel grupo cuyo resultado en el sorteo tenga el número más alto. **El derecho de adquisición de la condición de socio/a cooperativista es personal e intransferible**



a favor de ningún tercero por el solicitante. No obstante, **todos los requisitos habrán de cumplirse por todos los futuros titulares de la vivienda, según normativa en vigor.**

## **FORMACIÓN DE GRUPOS, SUBSANACIONES Y LISTAS DEFINITIVAS.**

1.- La SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA ERETZA, S.A., practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias alegadas en las solicitudes, procederá a la formación de grupos. **Para esta promoción se establecen los siguientes grupos o reservas de vivienda:**

### **Grupo 1. Viviendas destinadas a personas discapacitadas con movilidad reducida de carácter permanente (1 por cada 25 viviendas o fracción).**

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, y se clasificará a los integrantes de esta reserva con los siguientes baremos:

1. Los confinados en camilla o 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) del referido Decreto.

Para acceder a una vivienda de este grupo no es necesaria la condición de ser mayor de edad. En tal supuesto, deberá realizar la solicitud quien ostente la condición de tutor legal, y se deberá también acreditar tanto la minusvalía del menor y que forme parte de la unidad convivencial, como la inadecuación de la vivienda en que se halle empadronada la persona minusválida.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida, los ingresos anuales ponderados han de ser superiores a 3.000,00€ e inferiores a 39.000,00€.

### **Grupo 2. Menores de 36 años. (40 % de las viviendas).**

En este grupo quedarán incluidas aquellas personas que como máximo cumplan 36 años en el año 2022. Este grupo participa también en el sorteo general que se realizará con aquellos que única y exclusivamente cumplan las condiciones generales.



### **Grupo 3. General (resto de viviendas).**

1.-Este grupo lo configurarán todas las personas que cumplan los requisitos establecidos en las condiciones generales. La ausencia de un número suficiente de beneficiarios en los Grupos 1 y 2, implicará en su caso destinar las viviendas sobrantes al grupo general.

2.- Una vez elaborados los grupos y comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos, serán expuestas en la web de Eretza y en sus oficinas del El Castañal 8, las listas provisionales de admitidos/as y excluidos/as en el sorteo al objeto de que 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.

Tras la publicación de las listas provisionales de admitidos y excluidos, los interesados tendrán un plazo improrrogable de 10 días hábiles para efectuar las alegaciones oportunas. Pasado ese periodo de tiempo se expondrán las listas definitivas ordenadas por grupos que se le facilitarán al notario para la realización del sorteo en su presencia.

3.- La SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA ERETZA, S.A resolverá las reclamaciones y se procederá a la elaboración de los grupos definitivos para el sorteo. Tanto las listas provisionales como las definitivas deberán ser objeto de publicidad.

## **SORTEO**

El día señalado para el sorteo se publicitará en la web de Eretza y en sus oficinas. La selección de las **personas adjudicatarias del derecho preferente para la obtención de la condición de socio/a cooperativista** y posterior adjudicación de una vivienda en la promoción en los respectivos grupos se realizará mediante sorteo efectuado ante Notario, en fecha y lugar a señalar por la SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA ERETZA, S.A. Tras la realización del mismo se expondrán las listas con el orden de adjudicación resultante del sorteo en los mismos canales.

Números para el sorteo: cada solicitud que cumpla íntegramente los requisitos generales, salvo el de ingresos mínimos si manifiesta que va a escriturar con otra persona, obtendrá UN número y en caso de cumplir el requisito de edad del grupo 2 obtendrá DOS números, uno para el grupo general y otro para el de personas jóvenes.

Se procederá al sorteo para seleccionar correlativamente a las personas adjudicatarias del derecho preferente de las viviendas dentro de cada grupo, hasta que finalice la lista de solicitantes o se adjudique el derecho de adquisición preferente de todas las viviendas.



El sorteo dará comienzo con las viviendas destinadas a personas discapacitadas con movilidad reducida permanente (Grupo 1).

A continuación, se procederá al sorteo de las viviendas destinadas al Grupo 2, seleccionando el orden de prelación de entre los solicitantes de las viviendas destinadas a este grupo. Si algunas de estas viviendas quedasen sin adjudicar, éstas acrecerán el cupo general (Grupo 3).

Por último, se procederá al sorteo de las viviendas destinadas al Grupo 3, seleccionando el orden de prelación de entre los solicitantes de las viviendas destinadas a este grupo.

Concluido el sorteo de las personas adjudicatarias iniciales, se procederá a formar una lista de espera según el orden de prioridad arriba establecido. Las solicitudes integrantes de las listas de espera quedarán bajo custodia de la SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA ERETZA, S.A. y "SERRALTA ERAIKINA SDAD. COOP."

En el caso de renuncia, baja, incumplimiento de las condiciones o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios/as por riguroso orden de lista de espera.

#### **CAPÍTULO CUARTO: INEXISTENCIA DE SOLICITUDES.**

**En caso de inexistencia de solicitudes** o de haberse agotado la lista de espera sin haberse adjudicado la totalidad de las viviendas, **éstas se adjudicarán a cualquier persona que cumpla los requisitos generales de acceso a viviendas de protección oficial** establecidos en el **artículo 16 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.

A los efectos del cumplimiento de los ingresos máximos y mínimos, se computarán los ingresos del último EJERCICIO FISCAL VENCIDO en el momento de la solicitud de ingreso en la cooperativa.

#### **CAPÍTULO QUINTO: CAUSAS DE EXCLUSIÓN DEL SORTEO Y REVOCACION DE LAS ADJUDICACIONES.**

**1.- Incumplir lo dispuesto en las presentes Bases** y las establecidas en el artículo 16 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas.

**2.- No atender a los requerimientos formulados por la Cooperativa** para la firma del contrato de adjudicación y/o de la escritura pública en el plazo estipulado (plazo mínimo 15 días hábiles) por la Cooperativa a contar desde la recepción del requerimiento.



3.- **No abonar a la Cooperativa las cantidades estipuladas** en el contrato de compraventa en los plazos establecidos en el mismo.

4.- Establecer impedimentos no justificados a las labores de comprobación de los datos requeridos a las personas solicitantes para el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes bases.

5.- Ser seleccionado/a como adjudicatario/a de vivienda en otros sorteos.

**El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones a que se refieren las presentes Bases** dará lugar a la rescisión del contrato o, en su caso, a la no formalización y a una 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.

## **CAPÍTULO SEXTO. - OBLIGACIÓN DE RESIDENCIA Y OTROS DEBERES.**

La vivienda debe constituir la **vivienda habitual y permanente de todos los titulares de la vivienda**. Es por ello que en el plazo de 3 meses desde la firma de las escrituras de adjudicación los titulares de la misma deberán trasladarse a dicha vivienda y empadronarse en la misma.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO. - PRECIO DE LAS VIVIENDAS.**

El precio máximo de la vivienda y de los anejos vendrá determinado por el precio vigente en la normativa vigente en el País Vasco para las viviendas de protección oficial de régimen general a fecha de la obtención de la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

## **CAPÍTULO OCTAVO. - PROCEDIMIENTO SUPLETORIO.**

Supletoriamente a lo regulado en estos pliegos y en lo no previsto en ellos será aplicable la normativa vigente en el País Vasco en materia de Vivienda de Protección Pública,



## **ANEXO. DOCUMENTACION.**

### **DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA A PRESENTAR PARA PARTICIPAR EN EL SORTEO.**

Para participar en el sorteo, **SOLO** se ha de presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud debidamente cumplimentada.
2. Fotocopia del D.N.I. o tarjeta de residente.
3. Volante de empadronamiento en Barakaldo.
4. Certificado de Bienes de la Hacienda Foral de Bizkaia correspondiente al último ejercicio fiscal vencido.
5. Certificado de Rentas de la Hacienda Foral de Bizkaia correspondiente al último ejercicio fiscal vencido.
6. En caso de tener una discapacidad de movilidad reducida permanente, deberá aportar la declaración de discapacidad emitida por la Diputación Foral de Bizkaia, en el que conste el BAREMO DE MOVILIDAD.
7. En caso de ser propietario de vivienda y estar en una de las excepciones que recoge la normativa, documentación que lo acredite. (Ver apartado E siguiente).

### **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR SÓLO POR QUIENES RESULTEN SER BENEFICIARIOS DE VIVIENDA, UNA VEZ SE HAYA REALIZADO EL SORTEO Y QUIERAN ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE SOCIO COOPERATIVISTA.**

Las personas adjudicatarias de la condición de socio/a de la cooperativa constituida con derecho a adquirir una de las viviendas de precio protegido deberán aportar la documentación que se requiera para acreditar el cumplimiento de las condiciones reguladas en el decreto autonómico para ser beneficiario de una vivienda de protección pública y que en cualquier caso es la necesaria para la obtención del visado del contrato de compra-venta por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, y son;

#### **A.- Para IDENTIFICACIÓN.**

1. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de los titulares del contrato de compraventa.



## **B.- Para acreditar INGRESOS ECONÓMICOS.**

- Si tiene obligación de declarar o ha declarado IRPF, se deberá aportar esta documentación:

- Certificado de BIENES Y RENTAS de la Hacienda Foral de Bizkaia.

- Si no se tiene obligación de declarar IRPF (y no se ha declarado), se deberá aportar la documentación siguiente, en todo caso:

1.1 Certificado de BIENES Y RENTA (MODELO 03) de la Hacienda Foral.

1.2 Certificado de vida laboral expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

1.3 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. (T-10 o equivalente).

1.4 En el caso de pensionistas o preceptores/as de cualquier beca, prestación o subsidio, el certificado de las mismas, correspondiente a dicho ejercicio.

## **C.-Para la acreditación del ESTADO CIVIL.**

Justificante que acredite el estado civil de las personas adquirentes:

1. En caso de personas solteras, certificado de fe de vida y estado.
2. En caso de matrimonio o viudedad, copia del Libro de Familia.
3. En el supuesto de divorcio o separación, copia de la sentencia y del convenio regulador.
4. En el caso de parejas de hecho, copia de la resolución por la que se inscriben en el Registro de Parejas de Hecho.

## **D.-Para acreditar a residencia en la CAPV.**

1. Volante de empadronamiento individual.





## **E.- Para la acreditación de CARENCIA DE VIVIENDA.**

En caso de tener vivienda en propiedad documentación que justifique el supuesto a la excepcionalidad regulado en la **ORDEN de 15 de octubre de 2012, del consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012). **Artículos 8 y 9 de la Orden**. Acreditación de NECESIDAD DE VIVIENDA, según proceda;

1- La vivienda está declarada en ruina y cuenta con orden de demolición: aportar Certificado de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

2- Si se trata de una vivienda incluida en un expediente de expropiación forzosa: la relación definitiva de bienes afectados, que demuestre que se encuentra dentro de ese expediente de expropiación.

3- De acuerdo con la definición legal, la vivienda no reúne condiciones mínimas de habitabilidad: se deberá aportar certificado técnico.

4- 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. En caso de enajenación del inmueble que fuera domicilio habitual de los cónyuges, escritura de compra-venta.

5- El edificio donde se ubica la vivienda no cumple las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente: certificado técnico.

Si el certificado no cumple las garantías suficientes y el solicitante ha resultado adjudicatario del derecho, se le solicitará complementariamente un certificado emitido por técnico competente. En caso de no adjuntarlo o que se deduzca del mismo el incumplimiento del requisito, el solicitante decaería en su derecho.

6- Es coheredero/a de la vivienda: escritura de partición y aceptación de herencia y cualquier otra documentación con valor legal para la determinación de participaciones como coheredero/a de vivienda e informe pericial de valor actual de dicha participación.

7- En caso de donación de padres a hijos: escritura de donación e informe pericial de valoración (valor actual).

Salvo que se solicite expresamente, será suficiente el valor consignado en la escritura o documento con valor legal (casos de herencias y donaciones). En caso



de solicitarlo, si no se presentara o de la tasación se dedujera que incumple el requisito, sería dado de baja o, en su caso, decaería en su derecho.

8- Unidades convivenciales titulares de una vivienda cuya superficie total sea inferior a una ratio de menos de 15 metros cuadrados útiles por persona. Deberán aportar: 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, que deberán haber permanecido empadronados en la misma los 12 meses anteriores a la fecha de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

**F.-** La comprobación del **requisito de NO HABER SIDO ADJUDICATARIO/A DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**, en los 2 años anteriores, será comprobada de oficio.

**G.-** Para acreditar el **BAREMO DE MOVILIDAD** se aportará **declaración de la discapacidad emitida por la Diputación Foral de Bizkaia** al amparo del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía en el que conste el BAREMO DE MOVILIDAD.

#### **H.- Documentación complementaria**

En los casos en que no se considere suficientemente acreditado alguno de los requisitos, podrá solicitarse por parte de Eretza, S.A. la documentación que sea necesaria para su acreditación, incluso con posterioridad al sorteo.

La falsedad de alguno de los datos consignados o la documentación presentada sería causa inmediata de exclusión del procedimiento, previa audiencia del interesado.