# OTRAS DISPOSICIONES

## DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

## 4712

*ORDEN de 13 de octubre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se inicia el procedimiento de adjudicación de 32 viviendas de protección oficial en Muliate, en el municipio de Hondarribia y se revoca la Orden de 16 de junio de 2014.*

HECHOS

1.– Con fecha de 22 de mayo de 2014 el Ayuntamiento de Hondarribia y la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.» (en adelante Visesa) suscribieron un convenio de colaboración para la ejecución de una promoción de vivienda de protección pública en el AIU «36 Muliate».

2.– Mediante Resolución de la Delegada Territorial de Vivienda de Gipuzkoa de fecha 22 de mayo de 2014 se ha otorgado la calificación provisional de viviendas de protección oficial a la promoción de 32 viviendas de protección oficial sita en la parcela 300.2 del Área 36 en la Unidad de Ejecución 34/36 Muliate, Hondarribia, promovida por Visesa, bajo el número de expediente EB3-0298/14-LC-000.

3.– Con fecha 16 de junio de 2014, el Consejero de Empleo y Políticas Sociales, dictó una orden por la que se inició el procedimiento de adjudicación de 32 viviendas de protección oficial en Muliate, en el municipio de Hondarribia. Los requisitos para poder participar en el procedimiento de adjudicación eran los siguientes:

• Estar inscrito en régimen de compra en el Registro de Solicitantes de Vivienda a la fecha de publicación de la orden en el Boletín Oficial del País Vasco, es decir, a 25 de junio de 2014.

• Al menos uno de los municipios designados en la solicitud de inscripción debían pertenecer al área funcional de Donostia-San Sebastián.

• Alguna o alguno de los futuros titulares debía acreditar, a la fecha de publicación de esta orden, estar o haber estado empadronado en Hondarribia durante diez años, pudiendo ser de manera interrumpida.

• Acreditar ingresos anuales ponderados no inferiores a 9.000 euros y no superiores a 39.000 euros en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de renta del año 2012. En el caso de personas discapacitadas con movilidad reducida, de discapacitados psíquicos o de víctimas de violencia de género, era suficiente con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

4.– La orden establecía que las personas o unidades convivenciales que cumplieran los requisitos expuestos y estuvieran interesadas en participar en el procedimiento de adjudicación, debían incorporarse al mismo presentando el formulario correspondiente en la Delegación Territorial de Vivienda de Gipuzkoa entre el 26 de junio y el 11 de julio de 2014 (ambos inclusive).

5.– Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Delegación constata que existen 116 expedientes interesados en participar en el procedimiento de adjudicación, de los cuales, únicamente 68 cumplen el requisito de empadronamiento, a falta de comprobar el cumplimiento del resto de requisitos.

6.– Por su parte, el Ayuntamiento de Hondarribia informa de que en el mes de junio constan 90 unidades convivenciales inscritas en régimen de compra en el registro municipal de vivienda, de las cuales: únicamente 16 han solicitado participar en el procedimiento de adjudicación de referencia y varias de ellas no se encuentran inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.– El artículo 29 de 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 de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y alojamientos dotacionales de régimen autonómico (en adelante Orden de 15 octubre de 2012) otorga al Consejero de Empleo y Políticas Sociales la competencia para dictar la orden de inicio del procedimiento de adjudicación.

El artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante Ley 30/1992) compete al Consejero de Empleo y Políticas Sociales revocar la Orden de 16 de junio de 2014.

2.– Una de las misiones de Visesa, consignada en sus estatutos, es la promoción de viviendas de protección oficial. Se trata de un promotor privado, tal y como prevé el artículo 30 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 (en adelante Decreto 39/2008).

Su actividad se debe regir de acuerdo a los principios de eficacia y eficiencia que aseguren una excelente gestión. Por lo tanto, sus proyectos deben de ser viables tanto económicamente como socialmente. En materia de promoción de vivienda pública es fundamental garantizar el uso y ocupación de las viviendas que se acometen, evitando usar recursos que puedan devenir ociosos. Por ese motivo, es primordial facilitar la viabilidad de las promociones validando que exista demanda suficiente para realizarlas y evitando un posible quebranto económico.

La situación de crisis financiera sumada a la inseguridad laboral existente desde hace unos años obliga a Visesa a tratar de garantizar un mínimo de demandantes por vivienda a promover, evitando que se promuevan viviendas que puedan quedar vacías.

Los datos de las últimas adjudicaciones realizadas en el año 2013, así como las realizadas en municipios colindantes, establecen un ratio aproximado de tres demandantes por vivienda para iniciar un procedimiento de adjudicación que a su vez garantice un próximo inicio de obras con la correspondiente finalización y entrega en un plazo óptimo.

De acuerdo con la Orden de 16 de junio de 2014 que daba inicio al procedimiento de adjudicación, finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Delegación ha constatado que únicamente 68 expedientes cumplen el requisito de empadronamiento, a falta de comprobar el cumplimiento del resto de requisitos, lo que puede suponer que sean menos aún los expedientes que cumplan todos los requisitos. Ese ratio de demandantes por vivienda no garantiza los estándares necesarios para llevar a cabo la promoción en el tiempo y plazo previstos.

Es obligación de Visesa que los escasos recursos económicos existentes se utilicen para llevar a cabo promociones con demanda suficiente, y evitar la existencia de viviendas protegidas terminadas y vacías por falta de demandantes. La sociedad pública, como promotora, puede solicitar la renuncia a la calificación provisional y la declaración de la imposibilidad sobrevenida de continuar con el procedimiento de adjudicación de las 32 viviendas de protección oficial en Muliate. En dicho supuesto, la administración debe dar por terminado el procedimiento declarando la imposibilidad sobrevenida de continuar con el mismo.

No obstante, dicha consecuencia puede evitarse si se otorga un nuevo plazo de inscripción en el procedimiento de adjudicación, y se modifica la fecha de cumplimiento de los requisitos exigidos. Dichas modificaciones propiciarán que existan nuevos solicitantes en compra en dicha área funcional inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda, ya que se ha constatado que en el registro municipal de vivienda del Ayuntamiento de Hondarribia existen solicitantes en régimen de compra interesados en la promoción que no estaban en esas fechas inscritos en el registro autonómico.

Todo ello hace prever que pueda alcanzarse el ratio de demanda suficiente considerado como mínimo necesario para iniciar una promoción con garantías de ocupación y viabilidad económica y social.

Por lo tanto, se considera justificada la necesidad de revocar la orden de inicio anterior y posibilitar la entrada de nuevos solicitantes, máxime teniendo en cuenta que de ello depende la futura existencia y promoción de dichas viviendas. Debe subrayarse que dicha revocación no supone la modificación de un acto favorable para las personas y/o unidades convivenciales inscritas, ya que éstas únicamente son titulares de una expectativa que no se traduce en derecho alguno hasta el momento de la adjudicación, que todavía no se ha producido y, además, dicha expectativa se mantiene con la nueva orden, no siendo necesario que vuelvan a presentar sus solicitudes de inscripción para participar en el procedimiento de adjudicación al que se da inicio por la presente Orden.

3.– El procedimiento de adjudicación de las mencionadas viviendas se regirá por lo previsto en la Orden de 15 de octubre de 2012, tal y como se recoge en el artículo 12 del Decreto 39/2008.

4.– Con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del Decreto 39/2008, en los casos de acceso a viviendas de protección oficial en primera transmisión, al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial habrá de estar empadronado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con una antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable a cada caso.

5.– A tenor de lo dispuesto en la cláusula quinta del Convenio de Colaboración suscrito, los adjudicatarios de las viviendas deberán acreditar 10 años de empadronamiento, pudiendo ser no continuado, en Hondarribia.

6.– Los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial deben ajustarse a lo establecido en la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial.

7.– Según el artículo 22 del Decreto 39/2008, el período computable a afectos de ingresos debe ser el período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la orden de inicio del procedimiento de adjudicación.

8.– La Orden de 15 de octubre de 2012, antes citada, establece que para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, las personas o unidades convivenciales deben estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda. Una vez cumplido este requisito, pueden participar indistintamente en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen en los municipios designados en la solicitud de inscripción y en sus respectivas áreas funcionales, salvo previsión normativa o convencional que lo impida.

9.– La misma Orden añade que la incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio. Quienes

se incorporen al procedimiento podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda que no sea adecuada a las necesidades de su unidad convivencial, siempre que con ello no se incurra en una situación de sobreocupación. También podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda adaptada si quedaran sin asignar viviendas de este tipo.

En este caso, el plazo será de 10 días naturales.

10.– La forma de asignación varía en función de las circunstancias: cuando el número de demandantes supere al número de viviendas de la promoción, la asignación se realiza por sorteo público ante Notario, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 31 a 41 de la Orden de 15 de octubre de 2012. Si, por el contrario, el número de viviendas supera al de demandantes, la Delegación Territorial de Vivienda ordena ante Notario las solicitudes de vivienda y las va asignando conforme a lo previsto en los artículos 42 a 44.

Agotada la lista de demandantes empadronados con 10 años de antigüedad; y de acuerdo con lo previsto por la cláusula quinta del convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Hondarribia y Visesa, esta última adjudicará las viviendas entre los demandantes inscritos en la lista municipal de solicitantes de vivienda de vivienda de segunda mano que cumplan los requisitos de esta convocatoria. En el caso de que en dicha lista haya más demandantes que viviendas a adjudicar la adjudicación se realizará por sorteo.

Si finalmente siguieran quedando viviendas vacantes, Visesa las adjudicará una por una a los demandantes del área funcional que no cumplan la condición de empadronamiento.

A la vista de los preceptos legales señalados y demás de general y concordante aplicación.

RESUELVO:

Primero.– Revocar y dejar sin efectos la Orden de 16 de junio de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se inicia el procedimiento de adjudicación de 32 viviendas de protección oficial en Muliate, en el municipio de Hondarribia.

Segundo.– Iniciar nuevamente dicho procedimiento de adjudicación con los requisitos que se citarán a continuación.

Tercero.– La promoción de referencia, número de expediente EB3-0298/14-LC-000, se ubica en Muliate, en el municipio de Hondarribia, área funcional de Donostia-San Sebastián. Al menos uno de los municipios designados en la solicitud de inscripción deberá pertenecer al Área Funcional de Donostia-San Sebastián.

Cuarto.– Alguna o alguno de los futuros titulares deberá acreditar, a la fecha de publicación de esta Orden, estar o haber estado empadronado en Hondarribia durante diez años, pudiendo ser de manera interrumpida.

Quinto.– La promoción consta de 32 viviendas.

Dos de las viviendas están adaptadas para personas discapacitadas con movilidad reducida de carácter permanente. Las dos viviendas son de tres dormitorios. Dichas viviendas serán adjudicadas en un primer momento entre unidades convivenciales en las que haya una persona discapacitada con movilidad reducida de carácter permanente.

Estas viviendas se asignarán por este orden: en primer lugar a las personas confinadas en silla de ruedas, después a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 o más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

De las 30 viviendas no adaptadas, 1 es de cuatro dormitorios, 22 son de tres dormitorios y 7 son de dos dormitorios.

Si quedaran sin asignar viviendas de este tipo, se asignarán entre las unidades convivenciales en las que no haya personas discapacitadas con movilidad reducida de carácter permanente que hayan manifestado su interés en acceder a una vivienda adaptada.

Sexto.– El régimen de cesión de las viviendas de la presente promoción será el de propiedad.

Séptimo.– Se requiere acreditar ingresos anuales ponderados no inferiores a 9.000 euros y no superiores a 39.000 euros en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de renta del año 2013. En el caso de personas discapacitadas con movilidad reducida, de personas con discapacidad psíquica o de víctimas de violencia de género, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Octavo.– Podrán participar en el procedimiento de adjudicación las personas o unidades convivenciales inscritas en régimen de compra el Registro de Solicitantes de Vivienda a la fecha de publicación de esta Orden en el Boletín Oficial del País Vasco que cumplan los requisitos previstos en la presente Orden y en la normativa aplicable.

Las personas o unidades convivenciales que estén interesadas en participar en el procedimiento de adjudicación, deberán incorporarse al mismo presentando el formulario correspondiente en la Delegación Territorial de Vivienda de Gipuzkoa entre el 10 y el 21 de noviembre de 2014 (ambos inclusive).

Las personas o unidades convivenciales que ya se inscribieron en el plazo anterior no es necesario que presenten nueva solicitud.

Noveno.– Los lugares de publicación de las listas de admitidos y excluidos, asignación de viviendas y listas de espera, en su caso, serán los Tablones de Anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Décimo.– Si el número de demandantes supera al número de viviendas de la promoción, la forma de asignación será el sorteo público ante Notario, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 31 a 41 de la Orden de 15 de octubre de 2012.

Si el número de viviendas supera al de demandantes, la Delegación Territorial de Vivienda de Gipuzkoa ordenará ante Notario las solicitudes de vivienda y las irá asignando conforme a lo previsto en los artículos 42 a 44 de la misma Orden.

Agotada la lista de demandantes empadronados con 10 años de antigüedad; y de acuerdo con lo previsto por la cláusula quinta del convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Hondarribia y Visesa, esta última adjudicará las viviendas entre los demandantes inscritos en la lista municipal de solicitantes de vivienda de vivienda de segunda mano que cumplan los requisitos de esta convocatoria. En el caso de que en dicha lista haya más demandantes que viviendas a adjudicar la adjudicación se realizará por sorteo.

Si finalmente siguieran quedando viviendas vacantes, Visesa las adjudicará una por una a los demandantes del área funcional que no cumplan la condición de empadronamiento.

Contra la presente Orden puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Empleo y Políticas Sociales en el plazo de un mes desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, o directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de octubre de 2014.

El Consejero de Empleo y Políticas Sociales,
JUAN MARÍA ABURTO RIQUE.