OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

5368

ORDEN de 9 de diciembre de 2015, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se inicia el procedimiento de adjudicación de 179 viviendas de protección oficial en Zabalgana, en el municipio de Vitoria-Gasteiz y se revoca la Orden de 10 de mayo de 2010.

HECHOS

1.– Con fecha 30 de diciembre de 2008 la Directora de Vivienda, Innovación y Control otorgó la calificación provisional de protección oficial a la promoción de 314 viviendas ubicada en la parcela M-6, del sector 4.2 Elejalde de Zabalgana, Vitoria-Gasteiz.

La promotora era Visesa, número de expediente EB1-0773/08-LC-000. El régimen de acceso y uso de las viviendas establecido fue en derecho de superficie.

2.– Con fecha 10 de mayo de 2010 el Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes dictó la orden de inicio del proceso de selección y adjudicación de la promoción. Las solicitudes de inscripción en Etxebide que se tuvieron en cuenta fueron las que tuvieron entrada hasta el 30 de noviembre de 2009.

3.– Con fecha 16 de enero de 2012, tras agotarse la lista de espera y no adjudicarse las viviendas, el Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes dictó una orden que establecía que la adjudicación de las viviendas debía llevarse a cabo por el Delegado Territorial de Vivienda de Álava mediante sorteo entre los expedientes solicitantes de compra de vivienda nueva que con fecha 9 de febrero de 2012 cumplieran los requisitos.

En caso de que quedaran viviendas sin adjudicar, se estableció que se hiciera directamente por antigüedad entre los expedientes que cumplieran los requisitos a la fecha de presentación del visado del contrato de compraventa.

4.– Con fecha 15 de abril de 2013, el Consejero de Empleo y Políticas Sociales dictó una nueva orden en la que autorizó a Visesa a enajenar directamente las viviendas de la citada promoción, ya que se agotaron en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide los expedientes demandantes en compra de vivienda nueva en Vitoria-Gasteiz y en Iruña de Oca.

5.– Con fecha 15 de enero de 2014 el Delegado Territorrial de Vivienda de Álava ha otorgado la calificación definitiva a la promoción de referencia. El régimen de acceso y uso inicial de las viviendas es en derecho de superficie y recoge la modalidad del arrendamiento con opción a compra.

6.– Con fecha 6 de octubre de 2014 el Parlamento Vasco ha aprobado una proposición no de ley en la que insta al Gobierno Vasco, entre otros asuntos, a incluir en el parque público de vivienda en régimen de arrendamiento las viviendas construidas en régimen de compra que llevaran más de 12 meses sin adjudicar.

La promoción que nos ocupa, cumple este requisito.

7.– Como consecuencia de todo lo expuesto, la Viceconsejería de Vivienda ha propuesto destinar la promoción de referencia al régimen de arrendamiento. Por otro lado, se ha decidido que su puesta a disposición se realice en dos fases, para facilitar la gestión.

La presente Orden regulará la primera de las fases en la que se adjudicarán 179 viviendas y la segunda fase, en la que se adjudicarán las 135 restantes, se iniciará en otra orden posterior.

8.– De estas 179 viviendas, se excluyen 82 del procedimiento de adjudicación para destinarlas a necesidades específicas de vivienda. Las viviendas exceptuadas son las ubicadas en el número 6 y 7 de la calle Bremen (viviendas que según calificación van de la 136 a la 189) y las del número 9 de la calle Mar Báltico (viviendas que según calificación van de la 266 a la 293). 75 de las viviendas son de tres dormitorios y 7 son de cuatro dormitorios.

9.– El resto de viviendas, 97, están ubicadas en el número 8 de la calle Bremen (viviendas que según calificación que van de la 190 a la 223), números 9 y 10 de la calle Mar Báltico (viviendas que según calificación van de la 224 a la 265) y número 12 de la calle Mar Tirreno (viviendas que según calificación van de la 294 a la 314) y se adjudicarán de acuerdo a la presente Orden. De estas viviendas, 9 son de dos dormitorios y 88 de tres dormitorios.

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.

2.– 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) otorga competencia al Consejero de Empleo y Políticas Sociales para revocar la Orden de 10 de mayo de 2010.

La promoción de referencia estaba destinada al acceso en derecho de superficie. Se han hecho múltiples intentos por adjudicarla en dicho régimen y ha resultado imposible al agotarse, primero, la lista de espera del procedimiento, después, las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en vivienda nueva en régimen de compra e, incluso, las personas interesadas en adquirir las viviendas que cumplieran los requisitos de acceso.

Todo ello hace que en la calificación definitiva se introduzca la posibilidad de acceder a las mismas en régimen de arrendamiento con opción a compra como un nuevo intento para su adjudicación.

Además, hay que tener en cuenta la proposición no de ley anteriormente mencionada, que fue aprobada por el Parlamento Vasco con fecha 6 de octubre de 2014, en la que se insta al Gobierno Vasco a incluir en el parque público de vivienda en régimen de arrendamiento las viviendas construidas en régimen de compra que lleven más de 12 meses sin adjudicar.

Como consecuencia de todo lo expuesto, la Viceconsejería de Vivienda ha propuesto destinar la promoción al régimen de arrendamiento. Como hemos mencionado con anterioridad, se ha decidido que la puesta a disposición se realice en dos fases, para facilitar la gestión.

Por otro lado, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda ha reconocido a determinadas personas el derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Los requisitos exigidos deberán determinarse reglamentariamente y en tanto en cuanto no se realice el desarrollo, será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta que reconoce una aplicación gradual del derecho que entrará en vigor a partir del próximo 1 de enero de 2016.

Así, en el primer año natural tendrán acceso al mismo las unidades convivenciales de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda con una antigüedad de cuatro o más años en régimen de alquiler.

El reconocimiento de este derecho otorga a las unidades convivenciales que cumplan los requisitos prioridad en el acceso a las viviendas de protección pública, alojamientos dotacionales e incluso a las viviendas asimiladas a las mismas, como las viviendas adscritas al Programa de Vivienda Vacía Bizigune.

Por lo tanto, dicha prioridad afecta al procedimiento de adjudicación en régimen de arrendamiento determinado 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 (en adelante Orden de 15 de octubre de 2012).

Hasta que se desarrolle lo establecido en la Ley de Vivienda en relación a los procedimientos de adjudicación, es necesario precisar cómo el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda afectará a los mismos.

A la hora de adjudicar las viviendas de esta promoción, se dará prioridad a los inscritos que cumplan los requisitos recogidos en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Vivienda y, si quedaran viviendas sin adjudicar, éstas se adjudicarán según el procedimiento establecido en el artículo 50 de la Orden de 15 de octubre de 2012. La asignación de las viviendas se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales en aplicación del baremo al que se refiere el artículo 51.

Como consecuencia de lo expuesto, se estima oportuno establecer un nuevo procedimiento de adjudicación de las viviendas que hace necesaria la revocación del procedimiento recogido en la Orden de 10 de mayo de 2010.

3.– Con arreglo a lo previsto en el artículo 18 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) 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.

4.– 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 y a lo establecido en el punto a) de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

5.– A tenor de lo establecido en 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.

6.– Las personas o unidades convivenciales deben estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, ajustándose a la Orden de 15 de octubre de 2012 y a lo establecido en el punto a) de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

7.– La Orden de 15 de octubre de 2012 establece que la incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique. Sin embargo,

en este caso, este plazo sólo se abrirá en el caso de que queden viviendas vacantes tras ser adjudicadas entre las personas que cumplan los requisitos para ser beneficiarias del derecho subjetivo.

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 10 de junio de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se inicia el procedimiento de adjudicación de 314 viviendas de protección oficial en Zabalgana, en el municipio de Vitoria-Gasteiz.

Segundo.– Iniciar la primera fase de adjudicación de las viviendas de esta promoción, 179, con los requisitos que se citarán a continuación. Se detraen 82 viviendas para necesidades específicas. Las viviendas detraídas en concreto serán las relacionadas en la Calificación Provisional con los números que van del 136 al 189 y del 266 al 293. 75 de las viviendas son de tres dormitorios y 7 son de cuatro dormitorios.

Tercero.– Si hubiera viviendas excluidas del procedimiento de adjudicación que finalmente no se hubieran destinado para el fin para la que fueron reservadas, el Delegado Territorial de Vivienda de Álava procederá a la adjudicación de las mismas. En primer lugar, entre los beneficiarios del derecho subjetivo; y en segundo lugar, en caso de que quedaran viviendas vacantes, teniendo en cuenta la lista de espera resultante del procedimiento de adjudicación.

Si alguna de estas viviendas fuera de cuatro dormitorios, éstas se adjudicarán a unidades convivenciales benificiarias del derecho subjetivo de al menos 5 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre y cuando no se incurra en sobreocupación. Si no hubiera unidades convivenciales que se ajusten a esta tipología, o si no se adjudicaran todas las viviendas de 4 dormitorios, estás se adjudicarán siguiendo el orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo al que se refiere el artículo 51 de la Orden de 15 de octubre de 2012.

Cuarto.– La promoción de referencia, número de expediente EB1-0773/08-LC-000, se ubica en Zabalgana, en el municipio de Vitoria-Gasteiz. Al menos uno de los municipios designados en la solicitud de inscripción deberá ser Vitoria-Gasteiz.

Quinto.– De las 97 viviendas que se van a adjudicar, 9 son de dos dormitorios y 88 son de tres dormitorios.

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

Séptimo.– Podrán participar en el procedimiento de adjudicación las personas o unidades convivenciales inscritas en régimen de arrendamiento en 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 de acceso a las viviendas de protección oficial.

Octavo.– La adjudicación de las viviendas se llevará a cabo de la siguiente manera:

Las viviendas de 2 dormitorios se adjudicarán a unidades convivenciales benificiarias del derecho subjetivo de 3 o 4 miembros. Si no hubiera unidades convivenciales que se ajusten a esta tipología, o si no se adjudicaran todas las viviendas de 2 dormitorios, estás se adjudicarán siguiendo el orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo al que se refiere el artículo 51 de la Orden de 15 de octubre de 2012.

Las viviendas de 3 dormitorios se adjudicarán a unidades convivenciales benificiarias del derecho subjetivo de al menos 4 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre y cuando no se incurra en sobreocupación. Si no hubiera unidades convivenciales que se ajusten a esta tipología, o si no se adjudicaran todas las viviendas de 3 dormitorios, estás se adjudicarán siguiendo el orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo al que se refiere el artículo 51 de la Orden de 15 de octubre de 2012.

Noveno.– Las personas que aleguen el cumplimiento de los requisitos del derecho subjetivo deberán acreditar unos ingresos mínimos de 3.000 euros e inferiores a 15.000 euros en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de renta del año 2014.

Si quedaran viviendas sin adjudicar entre estas personas, el resto de demandantes habrá de acreditar ingresos anuales ponderados no inferiores a 3.000 euros y no superiores a 39.000 euros en el mismo ejercicio. En el caso de personas discapacitadas con movilidad reducida, de personas con discapacidad psíquica o de víctimas de violencia de género, no será necesario acreditar ingresos mínimos.

Décimo.– Los lugares de publicación de las listas de admitidos y excluidos, asignación de viviendas y listas de espera, 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.

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 9 de diciembre de 2015.

El Consejero de Empleo y Políticas Sociales,
ANGEL TARSICIO TOÑA GÜENAGA.