

# **INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE VPO DE ETXEGINTZA**

<b>1. VIVIENDAS SORTEADAS.....</b>	<b>1</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
2.1. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE VPO DE DERECHO A SUPERFICIE.....	6
2.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE VPO DE ALQUILER.....	6
2.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE APARTAMENTO TRANSITORIO PARA JÓVENES.....	8
<b>3. NORMATIVA.....</b>	<b>8</b>
<b>4. CONTACTOS DE INTERÉS.....</b>	<b>8</b>

## 1.VIVIENDAS SORTEADAS

**\*PAGOLA (237 alquiler):**

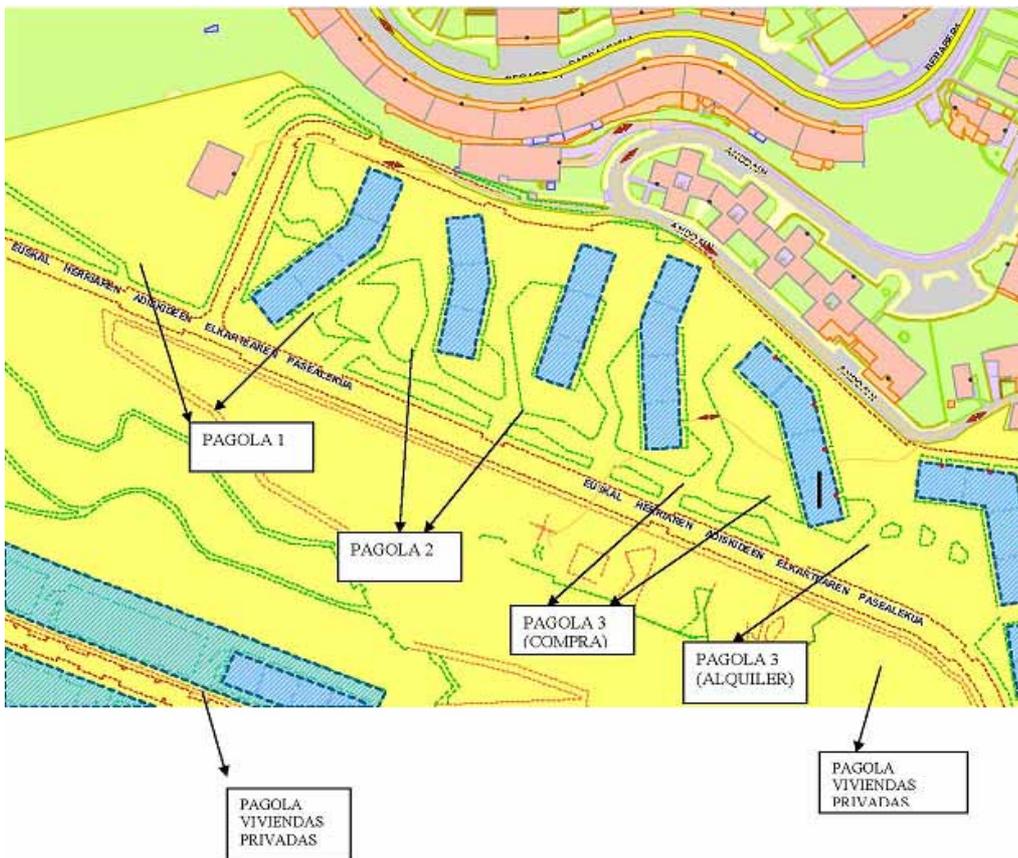
**Previsión finalización:**

Parcela 1-febrero 2011

Parcela 2-agosto 2011

Parcela 3-diciembre 2011

Trastero: sótano



**\*MORLANS (84 derecho a superficie + 70 alquiler):**

**Previsión finalización:**

-Derecho a superficie: septiembre 2011

-Alquiler: primer semestre 2011

Trastero: ático



**\*RIBERAS DE LOIOLA (79 alquiler):**

**Previsión finalización:** junio 2010

Trastero: sótano



**\*LA HERRERA (40 derecho a superficie):**

**Previsión finalización:** octubre 2011

Trastero: sótano



**\*MARRUTXIPI (44 apart. jóvenes):**  
Previsión finalización: septiembre 2010  
Trastero: sótano



**\*MONTPELLIER (50 apart. jóvenes):**  
Previsión finalización: septiembre 2011  
Trastero: sótano  
Local para bicicletas



### \*FUTUROS SORTEOS

**\*PAGOLA (79 derecho a superficie)**  
Previsión sorteo: primer semestre 2010

**\*PUIO LANBERRI (38 derecho a superficie + 61 alquiler)**  
Previsión sorteo: primer semestre 2010

**\*JULIMASENE (22 derecho a superficie)**  
Previsión sorteo: primer semestre 2010

**\*VILLA ARAOZ (56 apart. jóvenes)**  
Previsión sorteo: primer semestre 2010

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES

### **¿Hasta cuando adjudicatarios/as provisionales?**

Se comprobarán las propiedades hasta la entrega de llaves. Los sorteos se realizan con mucha antelación, por lo que se comprobarán los datos más de una vez. Mientras no se reciba en herencia o se compre una vivienda o parte de la misma, no habrá ningún problema.

**La entrega de los pisos** se hará a medida de que se consiga la calificación definitiva de las viviendas, documento que tiene que otorgar el Gobierno Vasco (\*en el caso de Pagola, no es necesario esperar a que estén sorteadas las viviendas de compra). **Previamente, se llamará a los/as adjudicatarios/as para pedirles la última declaración de la renta y se les cita para enseñarles el piso. Después de ver el piso, se vuelve a concertar otra cita para firmar el contrato y se entregan las llaves.** (En cuanto a la declaración de la renta, si se diera el caso de que no llega al mínimo, 3.000 €, se puede hacer una media de los tres años anteriores. Si con esa media se llega a los 3.000 € se puede firmar el contrato).

**Planos:** Se pueden pedir los planos en Etxegintza. El plano definitivo será el del proyecto de fin de obra.

**Si se dice no a la vivienda:** durante 2 años no se entra en el sorteo del mismo régimen (si es de alquiler, no se entra en alquiler pero sí en derecho a superficie; y al revés)

**Posibilidad de cambiar de vivienda:** la vivienda se acepta o se rechaza. Una vez aceptada la vivienda, se puede presentar una solicitud de cambio en Etxegintza. La solicitud de cambio hay que justificarla (p.e. nacimiento de un/a niño/a, etc.). En este caso, se tendrá que esperar hasta que exista una vacante dentro del parque municipal de viviendas (puede ser cualquier vivienda promovida por Etxegintza). Cuando haya una vacante, Etxegintza llama para ofrecer la nueva vivienda; y el/la adjudicatario/a puede decidir si le interesa o no esa nueva vacante

### **Modificaciones en la vivienda:**

- hasta que se entreguen las llaves no se puede realizar ninguna modificación en la vivienda.
- se puede alterar la distribución de la vivienda, siempre y cuando respete las medidas mínimas que marca Gobierno Vasco por cada espacio. De todas formas, cualquier modificación que se quiera realizar, hay que pedir autorización al Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco (en el caso de VPO con derecho a superficie); o al Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco y a Etxegintza (en el caso de VPO de alquiler y apartamentos).
- la bañera: las normas de diseño de viviendas de protección oficial establecen que la bañera es obligatoria.

### **Todas las viviendas tienen garaje y trastero.**

El tamaño del trastero puede variar considerablemente de una vivienda a otra (de 2,4 m<sup>2</sup> a 11 m<sup>2</sup>; en general son aproximadamente de 4 m<sup>2</sup>).

El garaje: cada vivienda tiene asignada una plaza de garaje (son garajes abiertos, de dos rayas), lo que no impide que se pueda guardar también una moto, si no se invade la plaza del vecino/a o la zona de rodadura y no se dificulta la maniobrabilidad de los demás vehículos. De los garajes se accede a las viviendas por el interior del edificio.

**Medidas:**

El tamaño mínimo de vivienda es: 36 m<sup>2</sup>

En general, las viviendas hasta 50-55 m<sup>2</sup> son de una habitación.

Las de más de 50-55 a 70-75 m<sup>2</sup> suelen ser de dos habitaciones.

Las de más de 75 m<sup>2</sup> suelen ser de dos habitaciones.

Las viviendas se distribuyen, a partes iguales, en función de los cupos. Del número total de viviendas se descuentan las de minusválidos/as y las restantes se dividen entre 3.

Una vez hecha la división, las de superficie más grande se reservan en el sorteo para el cupo general (unidades familiares de más de dos personas), el tercio siguiente para el reducido (parejas) y las más pequeñas para el cupo individual.

**Sistema de seguridad:** los edificios cuentan con las medidas de protección contra incendios. No se instalan medidas de seguridad para disuasión de la comisión de delitos o actos incívicos, tales como cámaras seguridad, aunque sí videoporteros.

**Las placas solares** sirven para surtir de agua caliente al edificio.

**Calefacción:** El sistema de calefacción es centralizado.

**Paredes:** La tabiquería interior por norma general es de ladrillo, en Morlans es de pladur.

**Terrazas:** las terrazas no son ajardinadas.

**Suelo:** el suelo de la cocina y baño es de baldosa. Y del resto de la casa, variará en función del edificio (de resina, de plaqueta de gres, etc).

**Ascensor:** es obligatorio en todas las edificaciones nuevas.

**Rupturas de pareja:**

**\*Si se produce entre la fecha de sorteo y la de firma del contrato:**

**-si son un matrimonio o pareja de hecho registrada,** la vivienda la adquirirá la persona que dictamine el juez en la sentencia de divorcio o separación.

**-si son pareja de hecho no registrada,** se establecen las siguientes reglas: si uno de los dos integrantes de la pareja cumple los requisitos se le adjudicará a ella. Si los cumplen los dos, se les dará un plazo para que se pongan de acuerdo y comuniquen quién se quedará definitivamente con la vivienda. En caso de falta de acuerdo en el plazo, se llamará a los siguientes en la lista de espera.

**\*Si se produce tras la firma del contrato:**

**-si son un matrimonio o pareja de hecho registrada,** se procede como en el caso anterior, es decir, se estará a lo que dicte la sentencia de separación o divorcio. En el caso de compra, si se liquida la sociedad conyugal, uno de los miembros de la pareja adquirirá al otro su parte. En alquiler pasará uno de los cónyuges a ser titular único del contrato.

**-si son pareja de hecho no registrada:** En compra, lo normal es que si la ruptura es de mutuo acuerdo, uno de los dos integrantes de la pareja adquiera la parte del otro. Si no hay acuerdo, deberán ir al juzgado para determinar cómo se liquida la propiedad indivisa de la vivienda. En alquiler, lo más frecuente es que la ruptura se produzca por el abandono del piso de una de las dos personas de la pareja. Etxegintza solicita un documento por el que la persona que se marcha renuncia a su condición de inquilino.

## **2.1. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE VPO DE DERECHO A SUPERFICIE:**

- Baño equipado.** Dispone de todos los elementos necesarios: bañera, ducha, lavabo, inodoro...
- No hay armarios empotrados.**
- Tiene que cumplir las normas de diseño de la Orden de Gobierno Vasco.**
  - A grandes rasgos:
    - Cualquier modificación que se quiera realizar, hay que pedir autorización al Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco.
    - La vivienda se puede pintar del color que se desee. Se pueden pintar paredes, zócalos, puertas, etc.
- **Al término de los 75 años de duración del derecho de superficie, la vivienda debe ser restituida al Ayuntamiento,** aunque en algunos municipios han previsto fórmulas distintas. De momento, en Donostia-San Sebastián no se han planteado.

## **2.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE VPO DE ALQUILER:**

- Cocina y baño totalmente equipados.** Las cocinas van totalmente equipadas de electrodomésticos: cocina vitrocerámica, campana de extracción, frigorífico, lavadora, (lo normal es que no tengan lavavajillas)... En cuanto al aseo, dispone de todos los elementos necesarios: bañera, ducha, lavabo, inodoro...
- No hay armarios empotrados.**
- No hay tiempo máximo de prórroga. Si se sigue manteniendo la misma situación, se prorrogará.**
- Parados/as:** Etxegintza no dispone de ninguna ayuda. Para solicitar ayudas hay que ir a un Centro de Servicios Sociales, a cada barrio le corresponde un CSS (<http://www.donostiasocial.org>)
- Cambios en la vivienda:**
  - A grandes rasgos:
    - Cualquier modificación que se quiera realizar, hay que pedir autorización al Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco y a Etxegintza. Por norma general, en las VPO de alquiler y en los apartamentos (cuyo propietario es Etxegintza), Etxegintza no suele autorizar alterar la distribución de la vivienda (sin embargo, sí suele autorizar otros cambios como por ejemplo poner bide, poner una mampara, etc).
    - se pueden pintar las paredes en tonos claros (zócalos y puertas no). Hay que pedir autorización a Etxegintza.
    - no se pueden hacer agujeros, hay que utilizar masas autopegables.
- Gastos de comunidad:** el alquiler se paga al arrendador (Etxegintza) y los gastos de comunidad hay que pagarlos a la cuenta de la comunidad. La cuantía la determina la misma comunidad.
- La revisión de la declaración de la renta es anual.**
- Cada 5 años se realiza una revisión de propiedades e ingresos.** En función de si se sigue manteniendo la misma situación o no, se renovará o no se renovará.
- Los/as descendientes del/ de la inquilino/a, si fallece este/a último/a, pueden quedarse en la vivienda** siempre y cuando acrediten haber convivido en la vivienda durante al menos los dos años anteriores.
- Desperfectos:** según la ley de arrendamientos los gastos de los desperfectos del uso normal de la vivienda van a cuenta del/de la inquilino/a. Si hay una avería de lavadora, caldera, etc. la paga el/la inquilino/a. Si se estropea y hay que cambiar la lavadora, caldera, etc. se hace responsable Etxegintza.

**-Deficiencias del edificio (humedad, etc.):** El propietario de la vivienda (Etxegintza) se hace cargo de las deficiencias del edificio. La empresa constructora garantiza el servicio post-venta de los defectos de construcción. El plazo de garantía para acabados es de un año. El plazo de garantía de impermeabilidad es de 3 años. El plazo de garantía de estructura del edificio es de 10 años.

**-Las viviendas de alquiler no se pueden comprar.** Nada impide que se pueda apuntar a los sorteos de derecho a superficie. Actualmente se considera que las viviendas de alquiler forman parte del patrimonio municipal de viviendas y sirven para atender a necesidades de vivienda. Se entiende que no deben servir para incrementar el patrimonio de los adjudicatarios/as.

**-Seguros:**

Etxegintza exige 2 seguros obligatorios:

- Seguro de contenido
- Seguro de daños a terceros

Etxegintza ofrece:

- Seguro a todo riesgo de edificios
- Seguro de daños a terceros de edificios

**-Precios de alquiler:**

Se calculan aplicando un porcentaje al precio máximo de venta de vivienda y anejos, en función de los ingresos ponderados de la unidad convivencial arrendataria:

**FÓRMULA:**

**Se aplica un porcentaje del precio de la vivienda en función de los tramos de ingresos de las personas inquilinas**

El precio base de la vivienda de protección oficial es actualmente de 1.452,15 €

**Los primeros 45 m2 valen 1.452,15 x 1,15**

De 45,01 a 60 M2: 1.452,15 x 1,10

De 60,01 a 75 M2: 1.452,15

De 75,01 a 90 M2: 1.452,15 x 0,40

De 90,01 en adelante 1.452,15 (no es el caso de Etxegintza, porque no construye viviendas superiores a 90 m2)

**Los porcentajes en función de los tramos de ingresos (ponderados, no brutos) son los siguientes:**

TRAMOS DE RENTA	PORCENTAJE APLICABLE
Hasta 21.000 €	4%
De 21.000 a 27.100 €	5%
De 27.100 a 33.000 €	6%
Más de 33.000 €	7%

**EJEMPLO:**

**Superficie de vivienda: 45 m2**

**Ingresos del solicitante: 25.000 €(5%)**

**Valor de la vivienda: 1.452,15 x 1,15 x 45= 75.148,76**

**5% del valor de la vivienda: 3.757,43 €**

**Renta mensual: 3.757/12 meses= 313,12 €**

El resultado de la fórmula es el precio máximo que autoriza a cobrar el Gobierno Vasco, aunque generalmente Etxegintza cobra precios de renta más bajos que los máximos permitidos. Etxegintza todavía no ha tomado ningún acuerdo sobre las rentas que va a cobrar en los edificios sorteados, aunque en el caso de los edificios que cuentan con ayudas económicas especiales del Gobierno Vasco para la promoción de alquiler (Morlans y Pagola) se ha comprometido a no exceder del 75% del máximo del Gobierno Vasco. En el caso del ejemplo, la renta sería:

75% de 313,12 € = 234,84 €

### **2.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE APARTAMENTO TRANSITORIO PARA JÓVENES:**

**Similares características que las VPO de alquiler. Excepto:**

- Renta fija: actualmente, 225 € mensuales
- La duración del contrato es de cinco años, no se puede prorrogar, pero se puede rescindir en cualquier momento.
- En estos apartamentos no habrá personas mayores de 35 años.
- Marrutxipi y Montpellier tienen servicio de lavandería comunitaria.

### **3. NORMATIVA**

Normativa general sobre VPO:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/03/0801810a.pdf>

Ingresos máximos y mínimos:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/09/0805136a.pdf>

Situaciones de especial necesidad de vivienda:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/05/0802829a.pdf>

Normas de diseño de las viviendas de protección oficial:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2009/03/0901160a.pdf>

Precios de VPO y Cálculo de rentas:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/05/0803253a.pdf>

Actualización de precios de VPO:

<http://www.etxebide.info/etxebide/html/datos/preciosep08.pdf>

### **4. CONTACTOS DE INTERÉS**

**ETXEGINTZA (Ayuntamiento de Donostia/ San Sebastián):**

Paseo Duque de Mandas, 12 - bajo

943 481770, ramon\_cendrero@donostia.org / 943 481771 / 943 481765 / 943 481766/  
943 481769 / 943 481941

**ETXEBIDE (Gobierno Vasco):**

C/Andia, 13

943 022810

Modificaciones: realizar un escrito dirigido al delegado de Vivienda, Obras Públicas y Transporte. Exponer todo, dibujar lo que se quiere modificar, etc.