Ayuntamiento Udala
irun
www.irun.org

Aprobada en el Pleno de 22 de febrero de 2017
Texto íntegro publicado en el BOG nº 95, de 19 de mayo de 2017
Entrada en vigor el 10 de junio de 2017

ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE IRUN (GIPUZKOA)

- Texto vigente desde el 10 de junio de 2017 -

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La primera y precedente Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de IRUN, cuyo texto completo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 4 de agosto de 2008, se fundamentó, esencialmente, en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que instituyó la citada figura o categoría de vivienda de precio tasado y régimen municipal como una nueva categoría dentro de las viviendas de protección oficial hasta la fecha de la exclusiva regulación autonómica.

Los años transcurridos desde su entrada en vigor, con las experiencias registradas a lo largo de los mismos, han aconsejado la introducción de los necesarios ajustes normativos en la citada ordenanza máxime atendiendo a la promulgación y entrada en vigor de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda que, entre otras muchas consideraciones, convoca y concita a todas las entidades públicas para la garantía de la satisfacción del derecho subjetivo a disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de toda la ciudadanía (artículo 47 del Texto Constitucional de 1978).

El contexto de aguda crisis del sector inmobiliario, por su parte, impulsa a una nueva consideración del régimen normativo municipal de las viviendas tasadas. No cabe hablar ya de viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general cuando, incluso muchas viviendas libres se sitúan en precios inferiores a los resultantes del índice 1,70 sobre el precio máximo de las viviendas de protección pública. Del mismo modo, se hace precisa una mayor flexibilidad en las exigencias que se incluyen en las convocatorias públicas para su adjudicación cabiendo afirmar que, en gran medida, las vivienda tasadas municipales concurren en la práctica en los mismos segmentos de población que las viviendas de protección oficial o viviendas de protección social del Gobierno Vasco de las que antes se disociaban precisamente por razón de los ingresos máximos precisos para su adquisición y sus precios.

Del mismo modo, han sido varias las peticiones de modificación de la Ordenanza Local y modulaciones prácticas de la misma, realizadas por el Consejo de Administración de la sociedad pública municipal “IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA-SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A.” (en adelante IRUNVI). Se pide la adaptación o coordinación de la Ordenanza Local al Reglamento Regulador del Registro

de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública que gestiona la mencionada sociedad, con la revisión del empadronamiento mínimo y la debida flexibilización reglamentaria respecto de las convocatorias específicas que se realicen, en lo sucesivo, desde la mencionada mercantil pública.

Todo ello exige, además, unos procedimientos atinentes principalmente al control de las viviendas con sus calificaciones provisional y definitiva, y su interrelación con las licencias municipales de obra y de primera utilización u ocupación (artículos 28 y siguientes de la Ley 3/2015 de Vivienda).

La experiencia registrada, por último, exige profundizar en el nivel de organización de la actividad objeto de ordenanza, abundando en la capacidad de gestión de la sociedad municipal IRUNVI e incluso en su participación en los procedimientos de autorización, control y visado de las viviendas de protección pública. Sus informes han servido y sirven en la práctica para dar curso efectivo a las mencionadas calificaciones, visados y licencias municipales.

En consecuencia, el Ayuntamiento de IRUN aprueba y promulga la siguiente Ordenanza:

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación de la ordenanza.

1. En desarrollo de lo previsto en el artículo 21 y concordantes de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las “Viviendas Tasadas Municipales” (VTM) del municipio de IRUN.

2. Las promociones de Viviendas Tasadas Municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza y en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y expropiación forzosa, en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

4. No obstante, la Administración Municipal podrá autorizar la descalificación o, en su caso, el establecimiento de un plazo de calificación concreto, en los mismos supuestos previstos en el artículo 29 de la Ley 3/2015 de Vivienda, para la garantía del derecho de

realojo del titular de vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria así como para las viviendas, anejos y locales voluntariamente acogidos a la protección pública como consecuencia de procesos de regeneración, renovación o rehabilitación.

5. La pertenencia de la vivienda a la modalidad de vivienda tasada municipal se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento así como en las escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tasadas municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el órgano municipal competente.

Artículo 2.- Concepto de vivienda tasada municipal.

1. En el municipio de IRUN tendrán la consideración de “Viviendas Tasadas Municipales (VTM)” las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean así calificadas por el Ayuntamiento. Esta calificación se extenderá a los garajes y trasteros vinculados a la vivienda correspondiente.

2. Se acogerán a este régimen jurídico de “Viviendas Tasadas Municipales (VTM)” las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Las que se correspondan con el cumplimiento de los estándares legales de vivienda tasada municipal, o resulten de convenios con otras Administraciones Públicas.
b) Que se promuevan sobre suelo calificado por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.
c) Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento como residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre la promoción de las viviendas y el Ayuntamiento o la Sociedad IRUNVI.
d) Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal o de la titularidad de IRUNVI y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad u organismo público encargado de su promoción y/o gestión.

Artículo 3.- Características técnicas generales de la Vivienda Tasada Municipal de IRUN.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN no podrán disponer de más de 90 m^2(t) útiles de superficie salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente

acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento, vayan a resultar de mayor superficie útil o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m^2(t) útiles ni superar en número el máximo equivalente al 5 por 100 del número total de viviendas de cada promoción.

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados a cada una de ellas. La plaza de aparcamiento vinculada no podrá tener una superficie superior a los 30 m^2(t) útiles, y el trastero no superará los 10 m^2(t) también útiles. El carácter vinculado de estos elementos se inscribirá en el Registro de la Propiedad. No obstante, cuando técnicamente la disposición del aparcamiento y/o del trastero y/o sus dimensiones no hicieren posible el cumplimiento de las citadas superficies máximas, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental podrán eximir o variar el citado requisito.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) del Gobierno Vasco o los exigidos para las Viviendas de Protección Social o para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General entre tanto las de Protección Social no dispusieren de tal regulación.

Artículo 4.- Precios y rentas máximas para la venta o alquiler de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN no podrá superar el índice de 1,70 respecto al precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal. El precio máximo de venta de los anejos será el resultante de multiplicar el precio máximo de las Viviendas Tasadas Municipales por el índice 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales, será como máximo el equivalente al 3% (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. En las segundas y posteriores transmisiones de las Viviendas Tasadas Municipales que se produzcan antes del transcurso de un año desde su adquisición inicial, el precio o la renta será el inicial. Si las referidas segundas y posteriores transmisiones se producen una vez transcurrido el citado plazo de un año, el precio o la renta será el resultante de la aplicación del índice inicialmente aplicado respecto al precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la segunda o posterior transmisión.

4. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial y reducido en:

a) Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
b) Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
c) Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

5. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que, en su caso, hayan podido efectuarse,en el inmueble, para los que se requerirá la obtención de la correspondiente licencia, incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la administración municipal, dada su adecuación, fijando el Ayuntamiento su valoración y depreciación.

Artículo 5.- Ingresos máximos y mínimos de las beneficiarias.

1 Los ingresos máximos y mínimos ponderados para las beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales serán los previstos en cada momento por el Gobierno Vasco para las viviendas tasadas de régimen autonómico.
2. No obstante, y a los efectos de la disposición octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el caso de las viviendas tasadas municipales que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 80 de la citada Ley 2/2006, los ingresos máximos ponderados de sus beneficiarias, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial del Régimen General.

3. Los ingresos previstos en este artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

Artículo 6.- Entidades promotoras de las Viviendas Tasadas Municipales.

Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento; su sociedad pública ““IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA-SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A” (IRUNVI); o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de IRUN que así lo tengan encomendado.

b) Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento o su sociedad pública IRUNVI, transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.

d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

Articulo 7.-Tipos de promoción:

1.-La promoción de viviendas podrá ser de titularidad pública o de titularidad privada.

-a)Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.
-b)Será de promoción de titularidad privada la debida a personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores o promotoras privadas.

2. En todo caso, las bases, pliegos, convenios o documentos referentes a la promoción deberá incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.
b) Referencia a los importes de los precios y rentas por alquiler y requisitos que deberán cumplir las adjudicatarias.
c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización.

Artículo 8.- La calificación de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda tasada municipal de IRUN, será necesario obtener la debida calificación municipal como tal vivienda de protección pública. Los anejos no vinculados o los locales no calificados no tendrán la condición de protegidos.

2. La calificación de vivienda tasada municipal se tramitará de manera previa o simultánea a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora.

3. El procedimiento administrativo de calificación se compone, como mínimo, de las siguientes fases sucesivas:

a) La calificación provisional que se verificará de manera previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de obras.
Para su otorgamiento la administración competente verificará que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida y cuya concesión expresa o por silencio, faculta a la persona interesada para solicitar los beneficios legales en su caso previstos para las viviendas protegidas".

b) La calificación definitiva una vez finalizadas las obras se tramitará y resolverá simultánea y conjuntamente con la licencia de primera ocupación.

La Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

4. Las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas tasadas municipales, se otorgarán por el órgano municipal competente.

Artículo 9.- Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en Derecho.

b) Relación de las vivienda a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

c) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o adjudicatarias.

d) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidas en la normativa.

e) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente, hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

Artículo 10.- Adquisición de Viviendas Tasadas Municipales.

1. La adquisición de las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN, se concretará, para cada promoción en los términos recogidos en el artículo 18 y podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

a) Propiedad o pleno dominio.

b) Arrendamiento.

c) Derecho de superficie.

d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la normativa civil siempre que resulten hábiles para tal adquisición.

2. El uso y disfrute de una Vivienda Tasada Municipal y anejos vinculados, en régimen distinto del de propiedad, arrendamiento o derecho de superficie, especialmente en régimen de uso tolerado o precario, tendrá carácter excepcional de modo que se aplicará, justificadamente, de forma individualizada, nunca a promociones enteras. En ningún caso se incluirá tal régimen excepcional en la calificación provisional o definitiva de una promoción.

Artículo 11.- Requisito de las destinatarias de la Vivienda Tasada Municipal de IRUN.

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Que la solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menores emancipados.

b) Que la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumpla el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda, salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable en razón de la materia.

c) Cumplir el requisito de residencia en los términos que se determinan en la presente ordenanza o en la convocatoria correspondiente.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen para cada promoción conforme al artículo 5 de la presente ordenanza.

e) Si así lo establece la convocatoria, no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores o en el plazo que se concrete en la misma.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

3. Se admitirá la acreditación de constituir una unidad convivencial de dos o más miembros, mediante la aportación de Certificado del Registro Civil, copia del Libro de Familia o de Certificado de constituir pareja de hecho emitido por el Ayuntamiento, Gobierno Vasco o Administración Pública competente en la materia.

Artículo 12.- Excepciones a la carencia de vivienda.

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, se consideran excepciones a la carencia de vivienda las siguientes:

a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como propietario de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual siempre que acredite la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.
b) Cuando la participación en la propiedad en una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
c) Cuando alguno o todos los integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo con el requisito de residencia o empadronamiento, resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá acceder a las viviendas tasadas municipales, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.
d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con cualquier grado de minusvalía, certificada por la administración competente, y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.
e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tenga fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

Artículo 13.- Requisitos de residencia en el municipio.

1 Al menos una de las futuras titulares deberá haber estado empadronada ininterrumpidamente en el municipio de IRUN durante el plazo de uno o varios años anteriores o durante el número de años con interrupciones, a la fecha de la publicación de las bases reguladoras de la convocatoria que se establezcan en la misma y que podrán establecer orden de prioridades.

2. Si el número de participantes en la promoción de viviendas que cumplan los requisitos de empadronamiento y antigüedad, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de IRUN cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronadas en cualquiera de los municipios de las comarcas Donostialdea y Bajo Bidasoa.

Artículo 14.- Obligación de residencia habitual.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse deshabitadas o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquél que constituya residencia efectiva durante todo el año natural, satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes legales, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que la misma sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

2. El incumplimiento de la obligación de residencia habitual y permanente facultará a la Administración Municipal para la revocación de la adjudicación dando lugar a la terminación de la ocupación con la pérdida del título de beneficiaria correspondiente y la necesidad de su desalojo y entrega al Ayuntamiento al objeto de su nueva adjudicación todo ello sin perjuicio de las sanciones y demás medidas legales procedentes incluyendo la expropiación forzosa por parte de la Administración Municipal o, subsidiariamente, por parte del Gobierno Vasco.

Artículo 15.- Tanteo y retracto.

La segunda y sucesivas transmisiones de las viviendas tasadas municipales estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor y en este orden, de las siguientes instituciones públicas:

a) Del Ayuntamiento de IRUN, de IRUNVI o de alguna otra de sus sociedades y organismos dependientes que tuvieran encomendada la gestión de la vivienda protegida.

b) De la Administración Pública promotora de la promoción si hubiere sido distinta de la Administración Municipal.

c) De la Diputación Foral de GIPUZKOA.

d) Del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 16.- Procedimiento para el ejercicio del tanteo o retracto.

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) La parte transmitente deberá notificar única y fehacientemente al Ayuntamiento de IRUN su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente. Corresponderá a la Administración Municipal la coordinación con las demás entidades públicas del artículo anterior, sin menoscabo alguno de plazo para quien comunica la voluntad de transmisión.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, al Ayuntamiento según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ordenanza, y en la legislación aplicable.

c) Si la citada administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Éste se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la

adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

2.- A los efectos previstos en el apartado anterior de este artículo, la previa notificación al Ayuntamiento de la voluntad de transmitir y, en su caso, la que ha de realizarse tras la enajenación para el caso de la posibilidad de ejercicio del derecho de retracto, contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Identidad de las partes que han concertado la transmisión con indicación del número de Documento Nacional de Identidad y domicilio.

b) Número de expediente de construcción de la vivienda y de los anejos, así como su descripción y superficie.

c) Título e inscripción a favor de quien ostente la propiedad.

d) Precio de la vivienda y de los anejos, objeto de la transmisión acordada.

e) Condiciones de pago del precio, con señalamiento de aplazamiento del mismo si se hubiere establecido.

f) Cargas o condiciones resolutorias o suspensivas existentes.

3. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

4. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) del artículo precedente y el transcurso del

plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

5. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al Ayuntamiento de IRUN y al órgano competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas tasadas municipales **,** y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

6. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

7. El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 17.- Visado de contratos.

1. Todos los contratos de transmisión en plena propiedad de las Viviendas Tasadas Municipales, como de cesión del derecho de superficie y los de alquiler habrán de ser visados por la Administración Municipal previo informe de IRUNVI, y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin el citado visado.

2. Previamente a la transmisión prevista en el apartado anterior de este artículo, deberá presentarse el correspondiente documento privado en IRUNVI a efectos de su visado por el Ayuntamiento, recayendo tal obligación en el transmitente de la vivienda o en el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real a excepción del derecho real de hipoteca. Ésta obligación se extenderá igualmente a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes así como a la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

3. No será exigible el visado en la primera transmisión inter vivos de la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos cuando hayan sido promovidas por Administraciones Públicas o sus entes instrumentales o dependientes.

4. Junto con el contrato privado, deberá presentar la documentación acreditativa de que la adquirente o arrendataria reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que IRUNVI pueda recabar la información necesaria de los órganos correspondientes a fin de acreditar el cumplimiento de los citados requisitos. Se exceptúa de esta última obligación de autorización escrita, el supuesto de permuta entre dos viviendas tasadas municipales.

5. Los notarios y registradores denegarán la formalización que les corresponde si no se acredita este visado debidamente autorizado, y comunicarán al Ayuntamiento de IRUN cualquier operación que afecte a las viviendas tasadas municipales y que implique transmisión o adjudicación.

Artículo 18.- Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal de IRUN.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN ya sea en promociones públicas o privadas, se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, de acuerdo con las Bases que se aprueben en cada convocatoria, según las disposiciones concordantes y su desarrollo reglamentario, en su caso, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación al número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio, todo ello sin perjuicio de establecer los cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Podrán establecerse, igualmente y de manera motivada, criterios preferenciales de adjudicación a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Asimismo, podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción, de un número determinado de viviendas para la materialización de derechos de realojo o para necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Las personas beneficiarias de una Vivienda Tasada Municipal cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de una familia numerosa, podrán instar la permuta de su vivienda por una del mismo régimen de tenencia, de las reservadas a las familias

numerosas en la promoción correspondiente. En caso de plena propiedad o propiedad superficiaria, la mencionada adquirente en permuta deberá abonar la diferencia de precio entre ambas viviendas.

Artículo 19.- Registro Municipal de solicitantes.

1.-El ayuntamiento de IRUN a través de su sociedad pública "Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IRUNVI)" mantiene un "Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública" que constituye instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.

El citado Registro habrá de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y alojamientos dotacionales del Gobierno Vasco. Si el Registro municipal se integrara en el del Gobierno Vasco, se respetará la antigüedad que las inscripciones tuvieren en el municipal.

2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de las viviendas tasadas municipales.

3. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, el Registro de Solicitantes de IRUNVI podrá intercambiar datos o facilitar mutua información con los registros públicos de otras entidades públicas que dispongan de los mismos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.- Repercusión del suelo y urbanización con destino a vivienda tasada.

1. A los efectos previstos en el artículo 27 de la ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la repercusión máxima del coste de suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales. A falta de dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas de vivienda tasada municipal. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se

reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

DISPOSICIÓN FINAL

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y/o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de IRUN definitivamente aprobada en sesión plenaria de 7 de diciembre de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 147 de 4 de agosto de 2008.

Según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, tras su tramitación y aprobación definitiva, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de GIPUZKOA.