

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

(Aprobado por el CAD el 09/06/2025).

Introducción.

Tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y lo dispuesto en el apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava, sobre Viviendas de protección pública: viviendas de protección oficial y viviendas tasadas municipales, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, se irroga en primer lugar a favor de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con lo dispuesto en este precepto, estas viviendas, tendrían ya la calificación permanente de viviendas protegidas, y consecuentemente, estarían sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, así como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto mencionado.

En consonancia con esta previsión legal, el 26 de marzo de 2009, el Consejo de Administración de IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA / SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN SAU (IRUNVI) amplió el régimen de acceso a viviendas protegidas, tanto en compra, derecho de superficie y arrendamiento, a la vivienda usada, ofertándose la posibilidad de acceder a este tipo de vivienda, cuya adjudicación sería gestionada por esta Sociedad, en uso de su derecho de adquisición preferente, pudiendo ejercer su derecho de tanteo y retracto.

Posteriormente, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, reguló el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública en los artículos 65 a 69.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera necesario aclarar el procedimiento a través del cual IRUNVI ejercerá el derecho de adquisición preferente en las viviendas promovidas antes y después de la entrada en vigor de Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Por otra parte hay que tener en cuenta el régimen especial de las promociones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor a la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y aquellas en las que se ha desarrollado Vivienda Tasada Municipal.

Así mismo, recientemente IRUNVI ha llevado a cabo la promoción de 52 VPO en régimen de arrendamiento en el ámbito de Alarde y se considera necesario establecer el procedimiento para las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento.

Por ello, y al objeto de regular la adjudicación de todas estas viviendas se elabora el presente procedimiento.

TITULO I. PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE POR PARTE DE IRUNVI

Artículo 1: Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este procedimiento se circunscribe a las viviendas de protección pública promovidas en parcelas municipales a través de IRUNVI.

En este sentido se establecen tres grupos de viviendas, en razón a la fecha de su adjudicación en régimen de plena propiedad o derecho de superficie:

- 1) Las viviendas promovidas bajo la vigencia de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- 2) Las viviendas promovidas bajo la vigencia de la Ley 3/2015 de 18 de junio, de Vivienda.
- 3) Las viviendas promovidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El presente procedimiento también podrá ser de aplicación para la adjudicación de segundas y posteriores transmisiones de Viviendas Tasadas Municipales, que hayan sido promovidas por el Ayuntamiento de Irun o IRUNVI

CAPÍTULO I.- VIVIENDAS PROMOVIDAS EN PARCELAS MUNICIPALES A TRAVES IRUNVI, BAJO LA VIGENCIA DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO.

Sección 1ª: Supuestos en los que el adjudicatario solicita a IRUNVI para que proceda a intermediar en su venta.

Artículo 2: Los titulares de la propiedad superficiaria y los titulares de la plena propiedad de las viviendas de protección Pública y sus anejos, la ofrecerán a IRUNVI, mediante la cumplimentación y presentación del documento de oferta de intermediación de venta que se recoge como Anexo I a este procedimiento.

Artículo 3: Una vez presentado en IRUNVI, el documento descrito en el Anexo I, junto con la documentación requerida en el mismo, la Sociedad Pública, notificará por escrito, la aceptación o renuncia a la oferta de intermediación presentada. En el supuesto de su aceptación, IRUNVI fijará el precio de la transmisión en el mismo documento.

Artículo 4: El precio de venta de la vivienda, será el que marque la normativa de VPP vigente.

Artículo 5: Una vez aceptada por IRUNVI la oferta de intermediación en la adjudicación de la vivienda, se procederá a adjudicarla a la unidad convivencial que resulte de la lista elaborada al efecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el TITULO II, produciéndose la transmisión, entre el vendedor y el adjudicatario,

mediante contrato que deberán formalizar ambos, para que pueda ser visado por el Gobierno Vasco.

Artículo 6: IRUNVI tendrá un plazo de un mes para aceptar la oferta de intermediación en la compraventa de la vivienda ofertada, y otro plazo de 3 meses, desde la notificación de la aceptación, para designar a un nuevo adjudicatario y la formalización del contrato entre ambos. Una vez firmado dicho contrato de compraventa, IRUNVI, lo trasladará al Gobierno Vasco para que proceda a su visado. El transcurso de los 3 meses anteriormente indicados sin que IRUNVI encuentre adjudicatario para la vivienda no obligará, en ningún caso a la Sociedad a la adquisición de la misma.

Artículo 7: En el caso de que el sistema de cálculo del precio expresado en el artículo 4 contemple la depreciación por uso, el adjudicatario se comprometerá a asumir los arreglos que haya que hacer en la vivienda. En el contrato se deberá establecer el derecho del comprador a verificar el estado de la vivienda.

Artículo 8: Estas transmisiones podrán realizarse entre familiares en línea directa ascendente o descendente, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en la normativa sobre VPP.

Sección 2ª: Supuestos en los que el adjudicatario ha concertado la transmisión

Artículo 9: Los titulares de la propiedad superficiaria y los titulares de la plena propiedad de las viviendas de protección Pública y sus anejos, que hayan concertado su transmisión, deberán notificarlo de forma completa y fehaciente a IRUNVI conforme a lo establecido en el Anexo II al presente procedimiento.

Serán objeto de notificación 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.

Artículo 10: Ejercicio del derecho de tanteo.

El ejercicio del derecho de tanteo en favor de IRUNVI, se realizará, previa propuesta del Director Gerente de la Sociedad en el plazo de los dos meses siguientes a la notificación completa y fehaciente de la transmisión acordada. Antes de dicho

plazo IRUNVI deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

Si IRUNVI en el citado plazo de dos meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgará la autorización a que se refiere el párrafo anterior, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular del derecho de superficie o el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la propiedad superficiaria o a la propiedad sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de la vivienda a algún régimen de protección oficial.

Artículo 11: Efectos del ejercicio del derecho de tanteo.

El precio de venta de la vivienda, se calculará de acuerdo con el sistema establecido en la escritura de compraventa que formalizó el adjudicatario, para el caso de que IRUNVI ejercite el derecho de adquisición preferente.

Excepcionalmente, cuando se acuerde la transmisión en un mismo contrato de compraventa, documento de adjudicación u otro instrumento jurídico de una vivienda de protección pública junto con un garaje o trastero no vinculados, IRUNVI podrá ejercer el derecho de tanteo exclusivamente sobre la vivienda, siempre que existan razones motivadas que así lo fundamenten.

Artículo 12: Formalización en escritura pública.

Una vez visado el contrato, los propietarios de las viviendas y de los anejos, sobre los que IRUNVI haya ejercido el derecho de tanteo, deberán formalizar la escritura pública de compraventa a favor de la Sociedad tanteante, en el plazo que se establezca en el contrato visado por el Gobierno Vasco.

Excepcionalmente, a instancia del transmitente y mediando justa causa, el Consejo de Administración de IRUNVI podrá prorrogar los plazos de formalización en escritura pública.

Artículo 13: Ejercicio del derecho de retracto.

1.– 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, IRUNVI podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

2.– 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.

La entrega fehaciente de copia de la escritura pública se realizará mediante remisión de copias autorizada y simple de la misma a IRUNVI, que dejará constancia de la fecha de recepción mediante diligencia en ambas copias devolviendo la autorizada al adquirente que la hubiera entregado o a su representante. Esta entrega será bastante para el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 15 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3.- En el caso de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, IRUNVI, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del número primero de este artículo.

4.- El acuerdo de ejercicio del derecho de retracto se notificará por cualquiera de los medios admitidos en Derecho en el plazo de 60 días naturales señalado en el número primero de este artículo tanto al transmitente como al adquirente, o al tercero actual propietario de la vivienda y anejos en su caso, que se verá obligado a enajenarlos a IRUNVI.

La transmisión de la vivienda a favor de IRUNVI se realizará en los mismos términos que la primera transmisión efectuada, independientemente de que se hayan producido posteriores transmisiones a terceros con anterioridad al ejercicio del derecho de retracto.

5.- Una vez hecho uso del ejercicio del derecho de retracto, nacerán para el adquirente, o para el tercero actual propietario de la vivienda y anejos, las mismas obligaciones de formalización en escritura pública que las contempladas para el derecho de tanteo.

CAPÍTULO II.- VIVIENDAS PROMOVIDAS EN PARCELAS MUNICIPALES A TRAVÉS DE IRUNVI, BAJO LA VIGENCIA DE LA LEY 3/2015, DE 18 DE JUNIO, DE VIVIENDA.

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/2015, se considerarán viviendas promovidas en el marco de esta ley, aquellas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la misma.

Sección 1ª: Supuestos en los que el adjudicatario solicita a IRUNVI para que proceda a intermediar en su venta.

Se estará a lo dispuesto en los **artículos 2 a 8.**

Sección 2ª: Supuestos en los que el adjudicatario ha concertado la transmisión

Artículo 14: Los titulares de la propiedad superficiaria y los titulares de la plena propiedad de las viviendas de protección Pública y sus anejos, que hayan concertado su transmisión, deberán notificarlo de forma completa y fehaciente a IRUNVI conforme a lo estableció en el Anexo II al presente procedimiento.

Serán objeto de notificación 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.

Artículo 15: Ejercicio del derecho de tanteo.

El ejercicio del derecho de tanteo en favor de IRUNVI, se realizará, previa propuesta del Director Gerente de la Sociedad en el plazo de 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente de la transmisión acordada. Si IRUNVI 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.

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.

Artículo 16: Efectos del ejercicio del derecho de tanteo.

IRUNVI podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida. El procedimiento para elegir al beneficiario se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en el TITULO II, produciéndose la transmisión, entre el vendedor y el adjudicatario, mediante contrato que deberán formalizar ambos, para que pueda ser visado por el Gobierno Vasco.

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública 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: Formalización en escritura pública.

1.- Una vez visado el contrato, los propietarios de las viviendas y de los anejos, sobre los que IRUNVI haya ejercido el derecho de tanteo, deberán formalizar escritura pública de compraventa a favor de la Sociedad tanteante, o persona que haya designado de acuerdo con el procedimiento establecido en el TITULO II, en el plazo de dos meses a partir de la notificación del visado por el Gobierno Vasco.

2.- Excepcionalmente, a instancia del transmitente y mediando justa causa, el Consejo de Administración de IRUNVI podrá prorrogar los plazos de formalización en escritura pública.

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 el **artículo 15** 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 **artículo 15** 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.

Artículo 18: Ejercicio del derecho de retracto.

1.- 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, IRUNVI podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

2.- 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.

La entrega fehaciente de copia de la escritura pública se realizará mediante remisión de copias autorizada y simple de la misma a IRUNVI, que dejará constancia de la fecha de recepción mediante diligencia en ambas copias devolviendo la autorizada al adquirente que la hubiera entregado o a su representante. Esta entrega será bastante para el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 15 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3.- En el caso de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, IRUNVI, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del número primero de este artículo.

4.– El acuerdo de ejercicio del derecho de retracto se notificará por cualquiera de los medios admitidos en Derecho en el plazo de 60 días naturales señalado en el número primero de este artículo tanto al transmitente como al adquirente, o al tercero actual propietario de la vivienda y anejos en su caso, que se verá obligado a enajenarlos a IRUNVI.

La transmisión de la vivienda a favor de IRUNVI se realizará en los mismos términos que la primera transmisión efectuada, independientemente de que se hayan producido posteriores transmisiones a terceros con anterioridad al ejercicio del derecho de retracto.

5.– Una vez hecho uso del ejercicio del derecho de retracto, nacerán para el adquirente, o para el tercero actual propietario de la vivienda y anejos, las mismas obligaciones de formalización en escritura pública que las contempladas para el derecho de tanteo.

CAPÍTULO III.- VIVIENDAS PROMOVIDAS EN PARCELAS MUNICIPALES A TRAVÉS DE IRUNVI, CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO.

Artículo 19: Se excluyen expresamente del presente procedimiento para la adjudicación de segundas y posteriores transmisiones en régimen de derecho de superficie y propiedad de viviendas de protección pública, las promovidas con anterioridad a la entrada en vigor de las mentadas normas, ya que, los derechos de adquisición preferente recogidos a favor de IRUNVI, lo fueron en base a la figura del retracto convencional regulada por el artículo 1508 del Código Civil. Dicho precepto normativo, establece un plazo máximo de 10 años para el ejercicio del derecho, por lo tanto, a la vista del tiempo transcurrido IRUNVI no goza de derecho de adquisición preferente alguno respecto a dichas viviendas. No obstante, todo lo antedicho lo será sin perjuicio del derecho de adquisición preferente que el Gobierno Vasco ostenta sobre las mentadas viviendas.

Artículo 20: Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo anterior, los adjudicatarios de viviendas de promociones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, podrán acogerse voluntariamente al procedimiento de intermediación de compraventa en los mismos términos que los adjudicatarios de viviendas de las promociones del Capítulo I y Capítulo II, siguiendo el procedimiento establecido entre los artículo 2 a 8.

TÍTULO II.- SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO.

Las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento se adjudicarán siguiendo lo establecido en el Título III.

TITULO III-. DESIGNACIÓN DE ADJUDICATARIO.

Artículo 21: Las viviendas objeto de adjudicación, serán aquellas viviendas obtenidas por IRUNVI tras el ejercicio de su derecho de adquisición preferente, las que haya obtenido tras la aceptación de la encomienda de intermediación en la compraventa, y aquellas viviendas en régimen de arrendamiento que queden vacantes tras la extinción por cualquier causa de un contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 22: Podrán acceder las solicitudes admitidas en el registro de solicitantes de vivienda de protección pública de IRUNVI, que tengan marcada la opción de vivienda usada en compra o vivienda en régimen de arrendamiento.

Artículo 23: Corresponderá a IRUNVI realizar la selección y adjudicación, en régimen de derecho de superficie, propiedad o arrendamiento de las viviendas protección pública usadas que sean de su titularidad o hayan sido ofertadas para su intermediación en la compraventa.

Artículo 24: IRUNVI, anualmente, obtendrá listados de acceso a segundas transmisiones de vivienda en plena propiedad, derecho de superficie o arrendamiento mediante baremación.

Las listas baremadas serán aprobadas por el Consejo de Administración de IRUNVI cada año.

24.1.- Para la elaboración de los listados de adjudicatarios en plena propiedad o derecho de superficie:

Se tendrán en cuenta las solicitudes descritas en el **artículo 22**, que se encuentren en esta situación el último día del mes anterior al de la aprobación de la lista baremada, estableciendo los siguientes cupos:

- a) *Personas con movilidad reducida permanente.*
- b) *Unidades convivenciales de un miembro.*
- c) *Unidades convivenciales de dos miembros.*
- d) *Unidades convivenciales de tres miembros o más.*

Los listados correspondientes a cada cupo serán ordenados conforme a los siguientes criterios de baremación:

- a) **Antigüedad** en la inscripción en el Registro de solicitantes de Vivienda de Protección Pública del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI: Puntuación **máxima 25 puntos**.

*Se concederán **25 puntos** para solicitudes con una antigüedad de 10 años o más, **20 puntos** para las solicitudes con una antigüedad entre 6 y 10 años, **10 puntos** para las solicitudes con una antigüedad entre 2 y 5 años y **5 puntos** para las solicitudes con una antigüedad inferior 2 años.*

b) **Empadronamiento en Irun: Puntuación máxima 25 puntos.**

Se concederán **25 puntos** para las solicitudes, en las que alguno de sus miembros, lleve 5 años empadronado en Irun o en los últimos 20 años haya estado al menos 10 años empadronado en Irun, **10 puntos** para las solicitudes en las que alguno de sus miembros lleve entre 1 y 5 años empadronados en Irun, y **5 puntos** para solicitudes en las que alguno de sus miembros lleve empadronado menos de 1 año en Irun.

c) **Edad: Puntuación máxima 25 puntos.**

Se otorgan **25 puntos** a las unidades convivenciales cuya edad esté comprendida entre los 31 y 35 años. **15 puntos** para unidades convivenciales cuya edad este comprendida entre los 26 y 30 años y **10 puntos** para unidades convivenciales cuya edad este comprendida entre los 23 y 25 años.

Para la asignación de la puntuación se tendrá en cuenta la edad que tenga, el miembro de mayor edad de la unidad convivencial.

d) **Ingresos: Puntuación máxima 10 puntos.**

d.1.) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL:

Se otorgarán **10 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y los ingresos mínimos de carácter general establecidos por la normativa en vigor, **9 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendido Entre 12.001 y 15.000 euros, **8 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros y **5 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y los ingresos máximos establecidos por la normativa en vigor.

d.2.) VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES:

Se otorgarán **10 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y los ingresos mínimos de carácter general establecidos por la normativa en vigor, **9 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendido Entre 15.001 y 25.000 euros, **8 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y 35.000 euros y **5 puntos** a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 35.001 y los ingresos máximos establecidos por la normativa en vigor.

e) **Especial necesidad de vivienda: Puntuación máxima 15 puntos.**

En el caso de que en la unidad convivencial figure una persona con discapacidad con movilidad reducida, discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, víctima de violencia de género o familias monoparentales se otorgarán 5 puntos por cada uno de los colectivos con un máximo de 3.

24.2.- Para la elaboración de los listados de adjudicatarios en régimen de arrendamiento:

Se tendrán en cuenta las solicitudes descritas en el **artículo 22**, que se encuentren en esta situación el último día del mes anterior al de la aprobación de la lista baremada, a excepción de la primera adjudicación cuyo cierre se fija el 30 de abril de 2025

Para la adjudicación se establecen los siguientes cupos:

- a) **Personas con discapacidad** calificadas con las letras A o B del Anexo 2 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 discapacidad, o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H de dicho anexo o Resolución emitida en aplicación del Real Decreto 888/2022: resolución que reconozca al menos un 25% o 25 puntos de discapacidad de movilidad reducida y dictamen acreditativo de la condición y carácter de la movilidad reducida, expedida por la Diputación Foral.
- b) **Personas menores de 36 años**, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.
- c) **Personas titulares del derecho subjetivo** de acceso a la ocupación legal de una vivienda.
- d) **Personas con especial necesidad de vivienda.**
- e) **Resto de solicitantes o cupo general.**

Dentro del cupo de resto de solicitantes o cupo general, así como en el de personas menores de 36 años, se establece dos subcupos específicos, uno destinado a personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos hasta 21.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y otro destinado a personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.001 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y los ingresos máximos establecidos por la normativa en vigor.

Las personas o unidades convivenciales que formen parte de varios colectivos serán encuadradas en el que tenga el cupo más alto de viviendas reservadas.

Los listados correspondientes a cada cupo serán ordenados conforme a los siguientes criterios de baremación:

a) Ingresos.

Se otorgarán 10 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y los ingresos mínimos de carácter general establecidos por la normativa en vigor, 9 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 8 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros y 5 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y los ingresos máximos establecidos por la normativa en vigor.

b) Número de miembros de la unidad convivencial.

El número de miembros de la unidad convivencial se puntuará en función del número de dormitorios que tengan las viviendas.

Viviendas de 1 dormitorio: se otorgará 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 2 dormitorios: se otorgarán 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros, 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 3 o 4 dormitorios: se otorgarán 7 puntos a las unidades convivenciales formadas por 6 o más miembros, 5 puntos a las unidades convivenciales formadas por 5 miembros, 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 4 miembros y 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros.

c) Antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Se otorgará 1 punto por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad, con máximo de 7 puntos.

d) Especial necesidad de vivienda.

Se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que alguno o alguna de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 4 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 8.

Conforme a lo recogido en el artículo 2 del Reglamento Regulator del Registro de Solicitantes de Vivienda del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI, una vez baremadas las solicitudes, se aplicará la siguiente preferencia:

- 1.- En primer lugar las personas que lleven los últimos 5 años empadronadas en Irun, o hayan estado empadronados/as en Irun durante los últimos 20 años al menos 10 años.*
- 2.- En segundo lugar, las personas empadronadas en Irun.*
- 3.- En tercer lugar, las personas empadronadas en el resto de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Las viviendas se asignarán por orden en cada cupo adjudicando las mismas adecuando el número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

Las viviendas de un dormitorio se adjudicarán a unidades convivenciales de, como máximo, 2 miembros; las viviendas de dos dormitorios se adjudicarán a

unidades convivenciales de, como máximo, 4 miembros; las viviendas de tres dormitorios se adjudicarán a unidades convivenciales de, como máximo, 6 miembros.

Con el fin de evitar la sobreocupación, en la asignación de viviendas se entenderá que la vivienda incurrirá en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

- a) *Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.*
- b) *Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 35 metros cuadrados útiles de superficie.*
- c) *Una vivienda con 3 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 50 metros cuadrados útiles de superficie.*
- d) *Una vivienda con 4 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 60 metros cuadrados útiles de superficie.*

Una vivienda con 5 o más personas residentes en ella, dispondrá de una superficie útil mayor o igual a la resultante de aplicar la siguiente fórmula $S \geq 20 + \{10 \times N\}$, donde N es el número de personas y S es la superficie útil mínima necesaria de la vivienda, incurriendo en caso de incumplir esta condición en una situación de sobreocupación de la vivienda. A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

Artículo 25: Agotadas las listas baremadas, podrán aprobarse nuevas listas dentro del mismo año.

Artículo 26: La adjudicación se notificará por escrito y dispondrán de un plazo de 3 días hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación, para aceptar o renunciar a la vivienda.

La renuncia a la adjudicación en plena propiedad o derecho de superficie supondrá la exclusión de la base de datos, en esta opción, por un plazo de un año.

La renuncia a la adjudicación en régimen de arrendamiento, supondrá la exclusión definitiva de la base de datos

No se procederá a la exclusión de la base de datos del adjudicatario que renuncie a la vivienda, siempre y cuando se acredite que la vivienda adjudicada no resulta adecuada para satisfacer las necesidades de la unidad convivencial.

A estos efectos, se considerará adecuada a las necesidades de la unidad convivencial la vivienda cuyo número de dormitorios guarda la siguiente relación con el número de miembros de aquélla:

- a) Un dormitorio para dos miembros como máximo.
- b) Dos dormitorios para cuatro miembros como máximo, salvo que formen parte de la unidad convivencial dos personas de distinto sexo que no

formen pareja o una persona que precise disponer de un dormitorio propio por prescripción de facultativo especialista.

- c) Tres dormitorios para seis miembros como máximo.
- d) Cuatro o más dormitorios a partir de siete miembros.

Tampoco se procederá a la exclusión del adjudicatario de la base de datos, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que, la renuncia a la adjudicación venga motivada por dificultades del adjudicatario para la obtención de financiación en el mercado crediticio.
- b) Que, concurra una situación de desempleo sobrevenido de la persona o de cualquiera de los titulares de la solicitud.

Artículo 27: *Las modificaciones que se produzcan derivadas del cambio de normativa que sea de aplicación se producirán automáticamente.*

En todo lo no previsto en las presentes bases se estará a lo dispuesto en la normativa que sea de aplicación y en lo recogido en el Reglamento Regulator del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI.

Artículo 28: Con la aprobación y entrada en vigor del presente Procedimiento, queda derogado el "Procedimiento para la adjudicación de segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública" aprobado por el Consejo de Administración de fecha 17 de julio de 2018 y sus posteriores modificaciones (20 de diciembre de 2019, 25 de enero de 2021, 23 de septiembre y 22 de octubre de 2024).

En Irun, a 9 de junio de 2025.

La Presidenta del Consejo de Administración de IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA/SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN, S.A.U.

Cristina LABORDA ALBOLEA.