

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ASTIGARRAGAKO UDALA

Iragarkia

Arauzko informazio publikorako epea inolako erreklamazio eta oharpenik aurkeztu gabe igaro ondoren, finko eta behin betikoa egin da, 2022ko otsailaren 22an Udal osoko bilkurak hartutako hasierako erabakia, hain zuzen «Udal etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantza»ren aldaketaren onarpena.

Aipameneko Arautegiaren testuaren eduki osoa argitaratzen da.

Erabaki honen aurka, Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzitarako Sailean, Bilbon, honako hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo lanegunetik hasita bi hilabeteko epean.

Astigarraga, 2022ko apirilaren 25a.—Xabier Urdangarin Lasa, alkatea. (2533)

Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen toki ordenantzaren aldaketa.

ZIOEN AZALPENEA

Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Tokiko lehenengo eta aurreko Ordenantza -haren testu osoa 2008ko apirilaren 9ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen-, funtsean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean oinarritu zen. Lege horrek eratu zuen prezio tasatuko eta udal-erregimeneko aipatutako etxebizitza-figura edo kategoria berri gisa, babes ofizialeko etxebizitzaren barruan, erregulazio autonomiko esklusiboaren egunera arte.

Indarrean jarri zenetik igarotako urteak, eta denbora horretan erregistratutako esperientziek aholkatzen dute arau-doiaketak sartu beharra daudela aipatutako ordenantzaren, areago Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea promulgatu eta indarrean sartu zela kontuan hartuta.

Etxebizitzaren Legean ez dago jada araubide bereziko eta erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuei buruz hitz egiterik.

Gainera, Etxebizitzaren Legearen 21. artikuluan eskatzen diren edukiak bete behar dira, bai eta behin-behineko eta behin betiko kalifikazioari buruzko prozedurak eta obrako eta lehen erabilerako edo okupazioko udal-lizentziekin duten lotura ere (Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 28. artikulua eta hurrengoak).

Ondorioz, Astigarragako Udalak Ordenantzaren aldaketa hau onartu eta aldarrikatatu du:

I. KAPITULUA

1. artikulua. Ordenantzaren xedea eta aplikazio eremua.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 21. artikuluan eta harekin bat datozenetan aurreikusitakoa garatuz,

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Anuncio

Transcurrido el plazo de información pública reglamentaria sin que se haya presentado reclamación, ni observación alguna, se ha elevado a definitivo el acuerdo inicial adoptado en sesión plenaria celebrada el 22 de febrero de 2022, sobre la aprobación de la modificación de la «Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales».

Se procede a la publicación íntegra del contenido del texto del Reglamento referido.

Contra el presente acuerdo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la publicación del Reglamento en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Astigarraga, a 25 de abril de 2022.—El alcalde, Xabier Urdangarin Lasa. (2533)

Ordenanza Local que regula la Vivienda Tasada Municipal de Astigarraga.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La primera y precedente Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Astigarraga, cuyo texto completo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 9 de abril 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.

En la Ley de la vivienda no cabe hablar ya de viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general.

Además, es preciso dar cumplimiento a los contenidos exigidos en el artículo 21 de la Ley de la vivienda y a los procedimientos respecto a la calificación 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).

En consecuencia, el Ayuntamiento de Astigarraga aprueba y promulga la siguiente modificación de la 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

toki-ordenantza honen xedea da Astigarragako udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatu»en (UET) babes publikorako araubide juridikoa ezartzea.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen sustapenek indarrean dagoen legerian babes sozialeko etxebizitzetarako ezarritako ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honek eta ordenantza garatzeko ematen diren xedapenetan eta egintzetan jasotako berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute; eta, ondorioz, iraunkorki egongo dira lotuta bai eskualdatzeko prezio maximo bati bai lehentasunez erosteko eskubidea nahiz atzera eskuratze-ko eskubidea eta nahitaez desjabetzeko eskubidea gauzatzeari, eta baita babes sozialeko etxebizitzetara aplikagarri zaien legerian ezarritako gainerako zehaztapenei ere.

4. Hala ere, udal-administrazioak baimendu ahal izango du deskalifikatzea edo, hala badagokio, kalifikazio zehatz baten epea ezartzea, Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 29. artikuluan aurreikusitako kasu berberetan, Hirigintza- edo desjabetze-jarduketara batek ukitutako etxebizitza librearen titularrak ordezkotzat hartuko eta, halaber, eraberritze-, berritze edo birgaitze-prozesuen ondorioz babes publikora borondatez sartutako etxebizitza, eratxiki eta lokaletarako duen eskubidea bermatzeko.

5. Etxebizitza udal-etxebizitza tasatuaren modalitatekoa baldin bada, hori jaso egingo da salerosketako eta errentamenduko kontratu pribatuetan eta baita eskritura publikoetan eta Jabetzaren Erregistroko inskripzioan ere. Udal-etxebizitza tasatuak ohizko bizileku iraunkorrak izateko izango dira. Inola ere ez da onartuko bigarren bizilekurako izatea. Gehienezko sei hilabete epean okupatu beharko dira, esleipenetik edo transmisioetik aurrera zenbatuta. Bizileku iraunkorra da urte natural osoan bizitzeko benetako lekua dena. Salbuespena izango da udal-organo eskudunak bestelakorik berariaz baimentzea.

2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Astigarragako udalerrian, saltzeko edo alokatzeko prezio mugatuta dutelako eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztelako udalak hala kalifikatzen dituen etxebizitzak hartuko dira «Udal Etxebizitza Tasatuta» (UET). Kalifikazio hori dagokion etxebizitzari lotutako garaje eta trastelekuei ere emango zaie.

2. «Udal Etxebizitza Tasatuen» araubide juridiko honi helduta geratuko dira izaera bereko elementuz osatutako bizitegi-erakin multzo batekoak diren etxebizitzak, honako edozein kasuetan:

a) Udal-etxebizitza tasatuaren legezko estandarrak bete-zearekin bat datozenean edo beste Administrazio Publiko batzuekin egindako hitzarmenen emaitza direnean.

b) Berariaz horretan erabiltzeko Hirigintza-plangintzak kalifikatutako lurzoruen gainean sustatzen direnean.

c) Etxebizitzen sustapenaren eta arteko akordio edo hitzarmenaren ondorioz plangintzak bizitegi libre gisa kalifikatutako lurzoruen gainean sustatzen direnean.

d) Udalaren titulartasuneko lurzoruen gainean sustatzen direnean eta betiere udalak, edo, bestela, haiek sustatzeko eta/edo kudeatzeko ardura duen sozietateak edo erakunde publikoak horrela ezartzen duenean.

3. artikulua. Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatuaren ezau-
garri tekniko orokorrak.

1. Astigarragako udal-etxebizitza tasatuek ez dute izango 90 m²(s) erabilgarri baino gehiagoko azalera. Horren salbuespena izango da behar bidez egiaztatutako arrazoi teknikoengatik eta aurretik udalak onetsita azalera erabilgarri handiagokoak

ordenantza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» (VTM) del municipio de Astigarraga.

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 Astigarraga 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 Astigarraga 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.

d) Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal 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 Astigarraga.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Astigarraga no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento, vayan a

gertatzen direnean edo familia edo bizikidetzaren unitate ugarietarako berariazkoak direnean. Orduan, ezingo dira izan 120 m²(s) erabilgarritik gorakoak, eta, halaber, ezingo dira izan sustapen bakoitzeko etxebizitza guztien % 5a baino gehiago.

2. Izaera orokorrez, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparkatzeko toki bat eta trasteleku bat izango dituzte haietako bakoitzera lotuak. Lotutako aparkatzeko tokiak ezingo du izan 30 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria, eta trastelekuak ez du izango 10 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria. Elementu horien lotura-izaera Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da. Hala ere, arrazoi teknikoengatik aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren egokierak eta/edo neurriek aipatutako azalera maximoak bete ezin izango balituzte, udal-administrazioak edo bere entitate instrumental kudeatzaileak salbuetsi edo aldatu ahal izango dute aipatutako betekizuna.

3. Udal Etxebizitza Tasatuak, bere garaje eta trastelekuak barne, dagokion udal-erregulazioan edo Hirigintza-plangintzan ezartzen diren betekizun teknikoak edo diseinuzkoak bete behar dituzte; edo, bestela, Eusko Jaurlaritzaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako aurreikusten direnak edo Babes Sozialeko Etxebizitzetarako eskatutakoak, edo Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eskatutakoak, babes sozialeko erregulazio hori edukiko ez balute.

4. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko edo alokatzeko prezioak eta errenta maximoak.

1. Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko prezio maximoak ezingo du gainditu 1,70eko indizea udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekin. Udal-etxebizitza tasatuen prezio maximoa 0,25 indizearekin biderkatuta ematen duen emaitza izango da eratzikiak saltzeko prezio maximoa.

2. Alokairuaren kasuan, udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez, haiek saltzeko prezio maximoaren % 3ari dagokiona izango da.

3. Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzeko enkaletzeko eskualdatzeetan, hasieran erosi zirenetik urte bat pasa aurretik gertatzen direnetan, hasierakoa izango da prezioa edo errenta. Aipatutako bigarren eta aurrerantzeko eskualdatze horiek aipatutako urtebeteko epea igaro ondoren gertatzen badira, babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bigarren eta aurrerantzeko eskualdatzearen unean indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekin hasieran aplikatutako indizea aplikatzearen emaitza izango da prezioa edo errenta.

4. Etxebizitzak azalera-jabetzaren erregimenean laga egiten badira, bigarren eta aurrerantzeko eskualdatzeetan hasieran erosteko ordaindutakoa izango da prezio maximoa, eta honela murriztuta:

- Urteko % 5a, lehenengo 30 urteetan.
- Urteko % 1a, hurrengo 20 urteetan.
- Urteko % 2,6a, azken urteetan.

5. Higiezinaren hobekuntzarik eta mantentze-lanik egin bada -horietarako dagokion lizentzia lortzea eskatuko da- beste errenteko prezioa igo egingo dute, betiere lan horiek egokiak zirelako aurretik udal-administrazioak ondorio horietarako onetsi baditu; udalak ezarriko du haien balorazioa eta balio-jaiatea.

5. artikulua. Onuradunen diru-sarrera maximoak eta minimoak.

1. Eusko Jaurlaritzak erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetarako une bakoitzean aurreikusitakoak izango dira udal-etxebizitza tasatuen onuradunentzako diru-sarrera maximo eta minimo haztatuak.

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 m²(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 m²(t) útiles, y el trastero no superará los 10 m²(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 Astigarraga 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:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- 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. Hala ere, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapenaren ondorioetarako, aipatutako 2/2006 Lege horretako 80. artikuluan ezarritako estandarrak betez kontuan hartzen diren udal-etxebizitza tasatuen kasuan, haien onuradunen diru-sarrera maximo haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzaren gaian Euskadiko araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezingo dira izan 1,3 indizetik gorakoak babes sozialeko edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera maximoekiko.

3. Artikulu honetan aurreikusitako diru-sarrerak amaitu den azkeneko ekitaldi fiskalaren arabera izango dira.

6. *artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak sustatzen dituzten entitateak.*

Honako hauek izango dira Astigarragako udal-etxebizitza tasatuak sustatu ahal izango dituztenak:

a) Udala edo Astigarragako udal-administrazioaren mendeko beste entitate edo erakunde publiko bat, hala aginduta baldin badu.

b) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien erakunde instrumentalak.

c) Udalak edo haren mendeko hartarako lurra edo eraikigarritasuna, osotasunez edo zatituta, dela jabetzan, dela azalera eskubidean edo dela Zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan ematen dien edozein izaerako enpresak, publiko edo pribatuak.

d) Enpresak, kooperatibak edo beste entitate pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lursailetan.

7. *artikulua. Sustapen-motak.*

1. Etxebizitzen sustapena titulartasun publikokoa edo titulartasun pribatukoa izan daiteke.

a) Titulartasun publikoko sustapena izango da administrazio publiko batek edo sektore publikoko entitateek gauzatzen dutena.

b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egiten dutena, sektore publikoko entitateen eta sustatzaile pribatuen arteko lankidetzaz hitzarmenen bidez gauzatzen diren sustapenak barne.

2. Nolanahi ere, sustapenari buruzko oinarrietan, pleguetan, hitzarmenetan edo dokumentuetan, besteak beste eta gutxienez, honako zehaztapen hauek sartu beharko dira:

a) Sustapenaren prezioa adierazi eta esleitzeko sistema aipatu beharko da.

b) Prezioen eta alokairu-errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharko dituzten betekizunak aipatu beharko dira.

c) Eraikitze eta, hala badagokio, urbanizatzeko obrak egiteko epe maximoak aipatu beharko dira.

8. *artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa.*

1. Etxebizitza bat Astigarragako udal-etxebizitza tasatu gisa aitortua izan dadin, dagokion udal-kalifikazioa lortu beharko du babes publikoko etxebizitza den aldetik. Hari eratzikiak ez direnek edo kalifikatu gabeko lokalek ez dute babestu-izaerarik izango.

2. Eraikitze eta lehen aldiz okupatzeko lizentzien aurretik edo aldi berean izapidetuko da udal-etxebizitza tasatuen kalifikazioa, eta dagokion udal-organo eskudunaren ebazpenaren bidez egingo da, sustatzaileak hala eskatuta.

3. Kalifikatzeko administrazio-prozedura osatzeko, gutxienez, honako ondorengo fase hauek bete behar dira:

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 Astigarraga podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento; o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Astigarraga 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 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.

Artículo 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 Astigarraga, 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) Behin-behineko kalifikazioa. Hori obra-lizentzia eman aurretik edo aldi berean egiaztatuko da.

Hori emateko, administrazio eskudunak egiaztatu egingo du proiektuak etxebizitza babesturako indarrean dagoen araudia betetzen duela. Berariaz edo isiltasunagatik emateak ahalmena ematen dio interesdunari kasu horretan etxebizitza babestueta-rako aurreikusita dauden legezko onurak eskatzeko.

b) Behin betiko kalifikazioa. Obrak amaitutakoan emango da, eta lehen aldiz okupatzeko lizentziarekin batera eta aldi berean izapidetu eta erabakiko da.

Administrazioak aitortzen du, aurretik egiaztatuta, eraikita-koa behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektura egokitzen dela, edo proiektu horren aldatetara, horiek behar bidez baimendu baldin baziren.

4. Udal-organo eskudunak emango ditu udal-etxebizitza tasatuen behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak.

9. artikulua. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta eduki minimoa.

Kalifikazioaren eskaerarekin batera, gutxienez, honako informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztuko da, eta hori ere kalifikazioetako funtsezko edukia izango da:

a) Sustatzailearen identifikazioa (sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea), Zuzenbidean nahikoa den agiriaren bidez.

b) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria, garajeak eta trastelekuak adieraziz eta elementuen arteko lotura zehaztuz.

c) Sartzeko erregimenaren eta etxebizitzaren hasierako erabilaren berariazko erabakia, berariaz adieraziz eta onartuz haren xedea eta helburua esleipendunak bertan bizitzea eta haien ohizko helbide iraunkorra izatea dela.

d) Une bakoitzeko salmenta eta/edo errentaren prezioa. Ezin izango da araudian ezarritako salmenta eta/edo errenta prezio maximoetik gorakoa izan.

e) Idatzizko konpromisoa, adieraziz babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela eta, horrenbestez, iraunkorki lotuta dagoela eskualdatzeko prezio maximo batera eta lehenik Astigarragako Udalaren aldeko, eta subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren aldeko lehentasunez erosteko eskubidera eta atzera eskuratzeko eskubidera.

10. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak eskuratzea.

Astigarragako udal-etxebizitza tasatuen eskuratzea 18. artikuluan jasotako terminoetan zehaztuko da sustapen bakoitzeko, eta honako titulu hauetako bat duela egin ahal izango da:

a) Jabetza edo jabari osoa.

b) Errentamendua.

c) Azalera-eskubidea.

d) Araudi zibilean jasotako beste edozein titulu, betiere eskuratze horretarako gaituta baldin badaude.

11. artikulua. Astigarragako udal-etxebizitza tasatuen hartzaileen betekizuna.

1. Honako betekizun hauek guztiak eta bakoitza betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetzak unitateak izango dira Astigarragako udal-etxebizitza tasatuen hartzaileak eta, beraz, onuradunak:

a) Eskatzaileak edo eskatzaileek adin nagusikoak edo adingabe emantzipatuak izan behar dute.

b) Bizikidetzak unitateko kide guztiek bete behar dute beste etxebizitzarik ez edukitzeko betekizuna -dela jabetzan, osoan edo azalerakoan, dela biziartean gozatzeko eskubidean-, eta

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 la 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.*

La adquisición de las Viviendas Tasadas Municipales de Astigarraga, 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.

Artículo 11. *Requisito de las destinatarias de la Vivienda Tasada Municipal de Astigarraga.*

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Astigarraga, 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 dis-

hori, etxebizitza-beharrizana definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako terminoetan eta salbuespenekin. Horren salbuespena izango da etxebizitza eduki eta alor honetan aplikagarri den indarrean dagoen araudian ezarritako bizigarritasun-baldintza minimoetara ez iristea etxebizitza hori.

c) Bizitokiaren betekizuna betetzea ordenantza honetan edo dagokion deialdian zehazten diren terminoetan.

d) Sustapen bakoitzerako ordenantza honetako 5. artikulua arabera zehazten diren diru-sarrera maximo eta minimoena betetzea.

e) Deialdiak hala ezartzen badu, babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez izana aurreko bi urteetan edo bertan zehazten den epean.

2. Ez da bizikidetz-unitatezat hartuko adiskidetasun- edo komenentzia-arrazoiengatik sortutakoa, eta bizikidetz-unitateko adin nagusiko kide guztiak izan beharko dute titularkideak, lerro zuzeneko ondorengoak izan ezik.

3. Onartu egingo da bi kide edo gehiagoko bizikidetz-unitate bat eratzeko akreditazioa. Akreditatzeko, Errregistro Zibilaren Ziurtagiria, Familia Liburuaren kopia edo udalak, Eusko Jaurlaritzak edo alorrean eskumena duen administrazio publikoak egindako iatezko bikotea eratzeko ziurtagiria aurkeztu beharko da.

12. artikulua. *Salbuespenak etxebizitza gabeziari.*

Etxebizitza-beharrizanari buruz araudi autonomikoak ezarritako salbuespenez gainera, honako hauek ere etxebizitza gabeziari dagozkion salbuespentzat hartuko dira:

a) Bizikidetz-unitateko kideren batek beste etxebizitza baten jabe gisa parte hartzea, titulua edozein delarik ere, eta ohizko bizitokia izan gabe. Betiere bere partaidetza-kuota udal-etxebizitza tasatua eskuratu aurretik besterendu duela egiaztatzen badu.

b) Etxebizitza batean jabetzaren partaidetza % 50a baino txikiagoa denean edo, portzentaje hori edo handiagoa izanda ere, ebazpen judicialik baldin badago haren erabilera galarazten duena. Zentzu berean, bere partaidetza-kuota etxebizitza berria eskuratu aurretik besterendu izana egiaztatu beharko da.

c) Bizikidetz-unitateko kideren bat edo guztiak, bizilekuaren edo erroldatzearen betekizuna beteta, etxebizitza baten titularrak baldin badira udal-mugartetik kanpo, udal-etxebizitza tasatuak eskuratu ahal izango dituzte. Honetan ere, egiaztatu egin beharko da etxebizitza udal-etxebizitza tasatua eskuratu aurretik besterendu dela.

d) Bizikidetz-unitatean minusbalotasun-mailaren bat duen kideren bat dagoenean, betiere administrazio eskudunak ziurtatua, eta bere ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituean.

e) Bizikidetz-unitatean 70 urtetik gorako pertsonaren bat baldin badago eta ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituean.

13. artikulua. *Bizileku-betekizunak udalerrian.*

1. Gutxienez gero titular izango diren batek Astigarraga udalerrian etenik gabe erroldatuta egona izan behar du aurreko urte bateko edo gehiagoko epean edo etenak eginda urte-kopuru batean, deialdia arautzen duten oinarriak argitaratzen diren egunerako. Oinarri horietan ezarriko dira kopuruak, eta, gainera, lehentasun-hurrenkera ere ezarri ahal izango da.

2. Erroldatze- eta antzinasun-betekizunak betetz etxebizitza-sustapenean parte hartzen duen kopurua esleitu beharreko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa baldin bada, kontuan har-

frute 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 Astigarraga 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 ten-

tuko dira Astigarragan erroldatutako eskatzaileak ere, haien erroldatze-antzinatasuna edozein delarik ere. Hala ere, toki hutsik geratuko balitz, Donostialdea eta Bidasoa-behera eskualdeetako edozein udalerritan erroldatutako eskatzaileei ere esleitu ahal izango zaie.

14. artikulua. Ohizko bizilekuaren obligazioa.

1. Astigarragako udal-etxebizitza tasatuek haien titularren edo maizterren ohizko bizileku iraunkorra izan beharko dute. Inola ere ezin izango zaie utzi beste pertsona batzuei, edo hutsik mantendu edo bigarren bizilekua izateko erabili edo bizileku gisa ez beste edozein modutan erabili edo helburu espezifikorako egokitua ez izan araudiaren eta toki-ordenantza honen arabera.

Ondorio horietarako, ohizko bizileku iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetan bizilekua izan dena, haren legezko okupatzaileei etxebizitza-beharrak zuzenean eta berehala ase-tuz, eta, gainera, legezko helbidea dena eskubideak gauzatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, aurka berariaz arautu ezean, ulertuko da etxebizitza jakin bat jada ez dela ohizko bizilekua 3 hilabetetan etenik gabe hutsik baldin badago, arrazoi justifikatuagatik izan ezik; betiere egiaztatu egin beharko da ohizko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela etxebizitza horrek.

2. Ohizko bizileku iraunkorraren obligazioa bete ezean, uda-administrazioak ahalmena izango du esleipena balio gabetzeko, eta horrek amaitu egingo du okupazioa, dagokion onuradun-titulua galduta, eta hustu eta udalari entregatu beharko zaio, berriz esleitu dezan. Hori guztia, bidezkoak diren zigorrak eta gainerako lege-neurrien kalterik gabe, udal-administrazioak edo, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzak nahitaez desjabetzea barne.

15. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzeko eskualdatzea dela eta, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute, hurrenkera honetan, honako instituzio publiko hauek:

- a) Astigarragako Udalak edo haren mendeko beste sozietate eta erakunderen batek, etxebizitza babestua kudeatzeko agintza baldin bada.
- b) Sustapena sustatu duen administrazio publikoak, udal-administrazioa bera izan ez bada.
- c) Gipuzkoako Foru Aldundiak.
- d) Etxebizitzaren alorrean eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak.

16. artikulua. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko prozedura.

1. Aurreko artikuluan adierazitako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak prozedura honen arabera gauzatu dira:

a) Eskualdatzaileak Astigarragako Udalari soilik eta modu frogagarrian jakinarazi beharko dio eskualdatzeko borondatea duela, eta prezioa, ordainketa geroratzea –halakorik balego– eta funtsezko gainerako baldintzak adieraziko ditu, eta eskuratzailaren identitatea ere egiaztatu beharko du. Udal Administrazioaren ardura izango da aurreko artikuluan aipatzen diren beste entitate publikoekin koordinatzea, batera epe-kalterik gabe eskualdatzeko borondatea komunikatu duenarentzat.

b) Ondare-betearazpen prozedura batean gauzatzen diren eskualdatze kasuetan, esleipena egin behar duen erakundeak inguruabar horren berri eman beharko dio udalari aurrez, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan jasotakoaren arabera, prezioa eta esleipenduna izango denaren identitatea adieraziz.

drán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de Astigarraga 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 Astigarraga 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 Astigarraga, 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 Astigarraga 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 indica-

Edonola ere, babes publikoko etxebizitza baten esleipendun izateko ezarritako baldintzak bete beharko ditu eskuratzaileak, ordenantza honetan jasotakoaren eta aplikagarria den araudiaren arabera.

c) Administrazio horrek lehentasunez erosteko eskubidea gauzatuko ez balu jakinarazpen erabatekoa eta frogagarria egin ondoko 30 egunetan, eskubidea iraungi egingo da jakinarazitako eskualdatzeari dagokionez.

d) Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du, baldin eta eskualdatzailearen aldetik jakinarazpenik egon ez bada, edo jakinarazpena akastuna edo osatuga-bea bada edo jakinarazitako eskualdatzea lehentasunez erosteko eskubidea iraungi baino lehenago edo jakinarazitakoez bestelako baldintzetan egin bada. Atzera eskuratzeko eskubidea 60 egun naturaleko epean gauzatuko da, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik kontatzen hasita; eta jakinarazpen hori, nolana ere, Udalari egin behar dio eskuratzaileak, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarria entregatuz.

e) Aurreko letran aipatutako eskuratzailearen jakinarazpena 30 egun naturaleko epean egin beharko du eskuratzaileak, eskualdaketa eskritura publikoan formalizatu eta biharamunetik aurrera zenbatuta.

f) Egindako eskualdaketa jakinarazteko betebeharra bete ezean, Administrazioak, eskualdaketa horren berri beste edozein bidetatik izaten duen momentutik, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du artikuluko d) letran jasotako baldintza berberetan.

g) Eskualdatzeari buruzko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forman jaso ondoren, Administrazioak lehentasunez erosteko eskubideari uko egin diezaioke, arrazoituta; eta uko egite horren berri eman beharko die eskualdatzaileari zein eskuratzaileari.

2. Artikulu honetako aurreko atalean jasotako ondorioetarako, datu hauek jaso beharko ditu, gutxienez, Udalari eskualdatzeko borondatearen berri emateko jakinarazpenak eta, hala dagokionean, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera dagoen kasurako besterendu ondoren egin beharreko jakinarazpenak honako alderdi hauek jaso beharko dituzte gutxienez:

a) Eskualdaketa hitzartu duten aldeen identitatea, horien Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia eta helbidea adieraziz.

b) Etxebizitza eta eratxikien eraikitze espedientearen zenbakia, eta horien deskribapena eta azalera.

c) Jabearen alde emandako titulua eta inskripzioa.

d) Hitzartutako eskualdaketa xedeko etxebizitzaren eta ranskinen prezioa.

e) Prezioa ordaintzeko baldintzak, gerorapena zehaztuz, halakorik ezarri balitz.

f) Dauden kargak edo baldintza suntsierazleak edo etenarazleak.

3. Notarioek ez dute baimenduko udal-etxebizitza tasa-tuak eta haien eranskinak eskuratzeko titulua eskritura publikoan jasotzea, ezta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren gainean ere, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

4. Jabetzaren erregistratzaileek ukatu egingo dute aipatutako higiezinak eskuratzeko titulua inskribatzea, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

ción 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. Notarioek eta jabetzaren erregistratzaileek Astigarragako Udalari eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari jakinarazi egin beharko diete udal-etxebizitza tasatuen eta haien eratxikien eta, halaber, babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren eskualdatzeak eskritura publikoan formalizatzeko edo erregistroan inskribatzeko dagoen edozein asmo, baldin eta horiek Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidearen eraginpean badaude eta aurreko artikuluan eskatzen diren jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

6. Lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena nahikoa titulu izango da jabetzaren erregistroan inskribatzeko, aurretik prezioa gordailutu edo ordaindu dela egiaztatuta.

7. Udal-etxebizitza tasatuak, haien eranskinak eta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratzeko prezioa lehentasunez erosteko eskubidearen edo atzera eskuratzeko eskubidearen xedeko eskualdaketa zehaztutakoa izango da, eta bat etorriko da higiezinaren antzintatasunaren eta kontserbazio-egoe-raren ondoriozko balio-galera aplikatuta eguneratutako salmen-ta-prezioarekin.

17. artikulua. Kontratuen ikus-onespena.

1. Udal Etxebizitza Tasatuak jabetza osoan eskualdatzeko kontratu guztiak nahiz azalera-eskubidea lagatzekoak eta alokairukoak Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditueta oniritzi hori gabe ez dute Jabetza Erregistroan sartzerik izango.

2. Artikulu honetako aurreko atalean adierazten den eskualdaketa egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalak ikus-onetsi dezan. Obligazio hori etxea eskualdatzen duenarena izango da edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabearena. Obligazio hori, era berean, ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen den kasuetara ere hedatuko da, eta baita irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten diren kasuetara ere.

3. Ezin izango da ikus-onespenik exijitu udal-etxebizitza tasatuen eta beren eratxikien jabetzaren lehendabiziko inter vivos eskualdaketa, baldin eta Administrazio Publikoek edo beren erakunde instrumentalek edo menpekoek sustatu badituzte.

4. Kontratu pribatuarekin batera, horrelako etxebizitza eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela frogatzen duen egiaztagiria aurkeztu beharko du eskuratzailleak edo errentatzaileak.

5. Notarioek eta erregistratzaileek ukatu egingo dute dagoen formalizazioa, baldin eta behar bezala baimendutako oniritzi hori egiaztatzen ez bada, eta Astigarragako Udalari emango jakinarazi egingo diote udal-etxebizitza tasatuei eragiten dien eta eskualdaketa edo esleipena lekarkeen edozein eragiketara.

18. artikulua. Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura.

1. Astigarragako Udal Etxebizitza Tasatuak, sustapen publikoak zein pribatukoak, fede-emaile publikoaren aurrean esleitu dira, deialdi bakoitzean onesten diren Oinarrien arabera. Nolanahi ere, bermatu egingo dira publizitatearen eta lehia askearen printzipioak; eta esleitzeko prozedura ezin izango da hasi, inolaz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.

2. Era berean, erabaki ahal izango da sustapen bakoitzean zozketatik kanpo uztea etxebizitza-kopuru jakin bat, ordeko bizitokiaren eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako beharizan sozialetarako.

5. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al Ayuntamiento de Astigarraga 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 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 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. Esta 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.

5. Los notarios y registradores denegarán la formalización que les corresponde si no se acredita este visado debidamente autorizado, y comunicarán al Ayuntamiento de Astigarraga 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 Astigarraga.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Astigarraga 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. 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. 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.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Bakarra. Etxebizitza tasaturako lurzoruaren eta urbanizazioaren balio-eragina.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 27. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren balio-eragin maximoa ezingo da izan udal-etxebizitza tasatuak saltzeko prezio maximoaren % 25etik gorakoa. Horretaz daturik izan ezean, ulertuko da balio berekoak direla urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.

2. Balio-eragin horiek prezioaren muga maximoa izango dira udal-etxebizitza tasatuko bizitegi-eraikigarritasun urbanistiko babestua dituzten partzelen kostubidezko eskualdatzeetan. Prezio-muga maximoaren baldintza hori jaso egingo da alorrean indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera aipatutako eskualdatzeak islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honek aurreikusten ez duen orotan, eta geroko aldaketetako eta/edo garapen-xedapenetako edukiaren kalterik gabe, Babes Sozialeko Etxebizitzen edo Babes Ofizialeko Etxebizitzen alorrean indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

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.