

UDAL ADMINISTRAZIOA

7

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**DEBAKO UDALA***Iragarkia*

Jendaurrean jarrita egoteko arauzko epea inolako kezarik eta oharrik aurkeztu gabe igaro ondoren, 2014ko urriaren 30ean Udaltzarrak egindako ohiko osoko bilkuran hartutako hasierako erabakia indarrean jarri da eta behin betiko bihurtu da. Erabaki horren bidez, Debako Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen Dituen Ordenantza Orokorra udal Araudia onetsi zen. Jarraian araudiaren testu osoa argitaratu dugu, apirilaren 2ko 7/85 Legeak, Toki-administrazioaren Araubidearen Oinarriak arautzen dituenak, 70.2 artikuluan xedatutakoa bete dadin.

Interesdunek onarpenaren aurka Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salan administrazioarekiko auzi errekurtsioa jartzeko aukera izan dezaten bi hilabeteko epearen barruan, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Deba, 2014ko abenduaren 19a.—Alkatea. (69)

Debako Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen Dituen Ordenantza Orokorra (2/2006 Legearen arabera egokitua).

ZIOEN AZALPENA

Orain berriki onetsitako Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak etxebizitza tasatua- ren erregimen juridikoa ezartzeko lege-oinarriak finkatu ditu) Lehenago erreferentzia orokorreko esparru juridikorik gabe aurkitzen zen etxebizitza mota hau bete-betean sartu da babes publikoko etxebizitzaren alorrean. Babes ofizialeko etxebizitza tradizioaletatik (BOE) bereizita baina, aldi berean, horiekin parekatuta dagoen erregimen bat aplikatuko zaie era honetakoiei.

Lege-araudi berria eta, halaber, udal ordenantza honek Debako udalerrinari dakartzkion zehaztasunak kontuan izanik, etxebizitza-politika propioak finkatzeko aukera izango du Debako Udalak, eta era horretan, kalitatezko etxebizitza bat eskuratu ahal izatea erraztuko die bertako herritarrei. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak honela dio (zortzigarren xedapen gehigarria):

«(-.)

4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatze-ko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.

AYUNTAMIENTO DE DEBA*Anuncio*

Transcurrido el plazo de información pública reglamentario sin que se haya presentado reclamación ni observación alguna, se eleva a definitivo el acuerdo inicial adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2014, por el que se aprobaba la Ordenanza General Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal del municipio de Deba y se publica a continuación el texto íntegro de la misma, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de Bases de Régimen Local.

Se señala a los interesados que contra el acuerdo de aprobación de las mismas, cabe interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de esta Resolución.

Deba, a 19 de diciembre de 2014.—La alcaldesa. (69)

Ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Deba (Adaptada a la Ley 2/2006).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aprobada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha establecido las bases legales para establecer el régimen jurídico de la vivienda tasada) Esta tipología de vivienda que anteriormente carecía de un marco jurídico de referencia general ha entrado de lleno en el mundo de la vivienda de protección pública. A ella le es aplicable un régimen diferenciado de la tradicional vivienda de protección oficial (VPO) pero a su vez emparentado.

La nueva regulación legal junto con la concreción que esta ordenanza municipal hace para el municipio de Deba va a permitir el establecimiento de políticas propias de vivienda al Ayuntamiento de Deba, facilitando con ello a los ciudadanos el acceso a una vivienda de calidad. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone que (DA octava):

«(-.)

4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

5. La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.

b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

c) Etxebizitzon eskuratzailak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura) Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharri- zana sozialei alokairu tutelatuaren bidez edo prekarioan lagata eranzuna emateko. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko talde- tik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxe- bizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gaintitu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxe- bizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gaintitu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetarako.

Lege horrek, gainera, honakoa dio (16. art.): «Udalaren hiri- gintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko arau- bide bati atxikituta eraikitzeak kalifikatu ahal izango dira lursailak) Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lur- zoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez.

16. artikuluko horrek berak, bere 1) apartatuan, berriz, honela dio: «Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

Esan beharra dago, azkenik, Legeak, aipatutako Xedapen Gehigarri horretan, hauxe dioela: «Babes publikoko araubide bati atxikitutako etxebizitzak etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehie- nezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edu- kiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu sub- sidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Beraz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak horretarako bide ematen dionez, Debako Udalak onetsi egin du honakoa

I. TITULUA

HELBURUA ETA KONTZEPTUAK

1. artikulua. Helburua.

Udal Ordenantza honen helburua, hain zuzen ere, Debako Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena finkatzea da.

Debako Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekai- naren 30eko 2/2006 Legeak dioena garatuz ezarri da.

2. artikulua. Kontzeptua.

Usurbien Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira sal- tzeko edo alokatzeko prezioa mugatua dutelako eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako eskakizunak betetzen dituztelako Udalak hala jotzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoiz- zari atxikitako garaje eta trasteleketara ere zabaltzen da.

c) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudica- ción, en el que deberán respetarse necesariamente los princi- pios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6. El precio máximo de venta de las viviendas de protec- ción oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas muni- cipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modi- fique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen gene- ral. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros paráme- tros distintos para las viviendas tasadas municipales de régi- men general.

La Ley (art) 16) dispone, además, que «el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos consi- dere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas previstas en el artículo 80»,

El artículo 16 termina su apartado 1 estableciendo que «la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de califica- ción el tipo de protección para el que el mismo se destina».

Es de señalar, por último, que la Ley, en la citada Dispo- sición Adicional, dispone que «las viviendas acogidas a cual- quier régimen de protección pública –por ello, tanto las VPO como las VTM– tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas» y que, «consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la admi- nistración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma».

Habilitado, pues, por la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento de Deba aprueba la siguiente

TÍTULO I

OBJETO Y CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto estable- cer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Deba.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Deba se establece en desarro- llo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2. Concepto.

En el término municipal de Deba 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 califi- cadas así por el Ayuntamiento.

El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Hirigintza-plangintzan berariaz erabileraz horretarako kalifikatuta dauden lurretan nahiz prezio-mugarik ez duten etxebizitzetarako lurzoruetan sustatu ahal izango dira UETak.

Halaber, Udal Etxebizitza Tasatuztat (UET) hartuko dira lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortzen direnak, dagokion Ordenantzan ezarritako baldintzetan eta hedadurarekin, horrela kalifikatuta daudenean.

3. artikulua. *Kategoriak.*

Udal Etxebizitza Tasatuak era honetakoak izan daitezke:

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET).
2. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako utxieneko estandarrak bete-tezari begira.

II. TITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATU GUZTIEN EZAUGARRI KOMUNAK

4. artikulua. *Azalera.*

Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute 90 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugarietzat edo familiakideren bat ezgaitasun eta mugikortasun-murrizketa iraunkorarekin duten familientzat, xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru osoaren 100eko 5 xedatu ahal izango dira horretarako.

Familia ugarietzat eta minusbaliatuentzat xedatu beharreko etxebizitza kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan zehaztuta egongo da.

5. artikulua. *Eranskinak.*

UET guztiak aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana izango dute atxikita, eta horiek ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 13,50 m²(t) baino azalera handiagoa eduki; horrez gain, atxikitako izaera hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

Betebehar hau ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

6. artikulua. *Eraikuntzaren baldintza teknikoak.*

UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, Erkidegoko Administrazioako Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak.

Debako Udalak betebehar osagarri batzuk ezarri ahal izango ditu hitzarmen eta/edo ordenantzen bitartez.

7. artikulua. *Xedea eta erabileraz.*

UETen xedea bertako titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izatea da, eta inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabilere-tarako erabili.

Ondorio horiei begira, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da bertako okupatzaileen etxebizitza-premiak zuzenean eta berehala betetzen dituztenak, eta gainera, legezko bizileku ere badi-renak, eskubide batzuk erabili eta betebehar batzuk betetzen diren tokia den aldetik.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

Asimismo tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que sean resultado de la transformación de un local en vivienda, en las condiciones y con el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza y que sean clasificadas como tales por el Ayuntamiento.

Artículo 3. *Categorías.*

Las Viviendas Tasadas Municipales podrán ser:

1. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
2. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

TÍTULO II

CARACTERÍSTICAS COMUNES A TODAS LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4. *Superficie.*

Las Viviendas Tasadas Municipales no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

El número de viviendas a destinar a familias numerosas y a discapacitados vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

Artículo 5. *Anejos.*

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trasero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 13,50m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Esta condición no será exigible en los supuestos de transformación de locales en vivienda.

Artículo 6. *Condiciones técnicas de edificación.*

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

El Ayuntamiento de Deba podrá establecer requisitos complementarios a través de convenios y/o ordenanzas.

Artículo 7. *Destino y uso.*

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

Nolanahi ere, araren batek berariaz kontrakoa esan ezean, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da baldin eta 3 hilabetez jarraian desokupatuta egon bada, etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkor dela egiaztatzea ahalbidetzen duen arrazoi justifikaturen bat egon ezean.

III. TITULUA

ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

8. artikulua. Baldintza orokorra.

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UETek (EOUET) titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

9. artikulua. Prezioa eta errenta.

1. EOUETen gehienezko salmenta-prezioak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere bilduz, ezingo du 2. indizea gainditu behin-behineko udal Kalifikazioa erdiesteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez edozein Administrazioek sustatutakoegi dagokienez, Udalak eratu eta, gero, laga duen azalera-eskubidearen arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoak ere barne hartuz. Sustapen pribatuko etxebizitzak direnean, 2,2ko indizea iritsi ahal izango da.

2. Alokatzuz gero, EOUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

10. artikulua. Diru-sarrerak.

1. EOUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera hazta-
tuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,5 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrei dagokienez.

2. EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera hazta-
tuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

3. Mugikortasun murriztu iraunkorra duten minusbaliatuen kasuan -etxebizitza-premiak arautzen dituen Aginduan horrela definituta daudenean-, edo minusbaliatu psikikoen kasuan -minusbaliotasun maila onartu, aitortu eta kalifikatze prozeduraren abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuko 1.A eranskinaren 15 eta 16 kapituluetan xedatutakoa oinarritzat harturik horrela jotzen direnean-, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu daitezela alokairu-erregimenean, eta erabateko jabetzaren edo azalera-eskubidearen erregimenean eskuratzeko aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, genero-indarkeriaren biktima izan direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea eskatuko, genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeentzat etxebizitza arloan ekintza positiboko neurriak hartzeari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduak dioen moduan.

IV. TITULUA

ERREGIMEN BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

11. artikulua. Baldintza orokorra.

Erregimen Bereziko UETek (EBUET), UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

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 en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

TÍTULO III

VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN GENERAL

Artículo 8. Cláusula general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los establecidos en los artículos comprendidos en este título.

Artículo 9. Precio y renta.

1. El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

Artículo 10. Ingresos.

1. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

2. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

3. En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

TÍTULO IV

VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo 11. Cláusula general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los establecidos en los artículos comprendidos en este título.

12. artikulua. Prezioa eta errenta.

1. EBUETen gehienezko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gainditu, udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, EBUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

13. artikulua. Diru-sarrerak.

1. EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera hazta-
tuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerari dagokienez.

2. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera hazta-
tuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

3. Mugikortasun murriztu iraunkorra duten minusbaliatuen kasuan –etxebizitza-premiak arautzen dituen Aginduan horrela definituta daudenean–, edo minusbaliatu psikikoen kasuan –minusbaliotasun maila onartu, aitortu eta kalifikatzeko prozeduraren abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuko 1.A eranskinaren 15 eta 16 kapituluetan xedatutakoa oinarritzat harturik horrela jotzen direnean–, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu daitezela alokairu-erregimenean, eta erabateko jabetzaren edo azalera-eskubidearen erregimenean eskuratzeko aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, genero-indarkeriaren biktima izan direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea eskatuko, genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeentzat etxebizitza arloan ekintza positiboko neurriak hartzeari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduak dioen moduan.

V. TITULUA

SUSTAPENA ETA LAGAPENA

14. artikulua. Sustapena.

1. Udalak, berak zuzenean, edo zuzenbide publikoan onartutako beste edozein kudeaketa modu erabiliz sustatu ahal izango ditu etxebizitza tasatuak, edozein eratakoak izanik ere.

2. Beste Herri Administrazio batzuek edo horien mendeko erakundeek, aurrez lankidetzat-hitzarmenen bat izenpetuz gero.

3. Enpresa publikoek, pribatuek edo kooperatibek, beren jabetzako lurretan.

15. artikulua. Lagapena.

1. Sustapen publikoko nahiz hitzartutako etxebizitza tasatuak, udalak horiek eraikitzeko azalera-eskubidea laga duenean, errentan edo azalera-jabetzan lagako dira.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo beste Administrazio batzuek, edo horien mendeko erakundeek eta kooperatibek edo enpresa publikoek beren titularitateko lurretan sustatzen dituztenak jabetza osoz laga ahal izango dira, betiere lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmenak bestelakorik agintzen ez badu.

Artículo 12. Precio y renta.

1. El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

Artículo 13. Ingresos.

1. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

2. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

3. En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

TÍTULO V

PROMOCIÓN Y CESIÓN

Artículo 14. Promoción.

1. Las viviendas tasadas podrán ser promovidas, cualquiera que sea su clase, por el Ayuntamiento, directamente o bajo cualquiera de las otras formas de gestión admitidas por el derecho público.

2. Por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales previo convenio de colaboración.

3. Por empresas públicas o privadas o cooperativas en terrenos de su propiedad.

Artículo 15. Cesión.

1. Las viviendas tasadas de promoción pública o concertada en las que el ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción se cederán en arrendamiento o en propiedad superficiaria.

2. Las promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

VI. TITULUA

ONURADUNAK ETA BALDINTZAK

16. artikulua. Baldintzak betetzea.

1. Pertsona fisikoak bakarrik izan daitezke etxebizitza tasatuen esleipendun, horien kategoría edozein izanik ere.

2. Udal etxebizitza tasatuen onuradunei eska dakizkiekeen baldintzak bizikidetz-unitateko kide guztiek bete beharko dituzte, baldintza bakoitzean zehazki ezartzen denaren kontra joan gabe.

3. Bizikidetz-unitateko kide guztiek izan behar dute etxebizitzaren titular.

Nolanahi ere, titulartasunaren ehunekoa kide guztien bera-riazko adierazpen baten bitartez erabakiko da, eta horrelakorik egiten ez bada, denak zati berdinetan titularrak direla ulertuko da, betiere sustapen bakoitzerako hautapen-oinarrietan ezar daitekeenaren kontra joan gabe.

17. artikulua. Gutxieneko baldintzak.

1. Etxebizitza babestu baten onuradunek ondorengo baldintzak bete eta egiaztatu beharko dituzte:

- Adin nagusikoa edo adingabeko emantzipatua izatea.
- Etxebizitzaren premia.
- Debako udalerrian erroldatuta egon behar dute, jarraian azkeneko 2 urteetan edota 10 urteetan era etenean.

Erroldatze-agiriarekin batera benetako bizilekuarena ere ezinbesteko baldintza izango da. Kontrako frogarik izan ezean, benetako bizilekua erroldatuta dagoen etxebizitza izango dela joko da. Horri begira, benetako bizilekutzat joko da Ordenantza honen 7. artikuluan ohiko bizileku iraunkor gisa ezarrita dagoen kontzeptua.

d) Gehienezko eta gutxieneko diru-sarrerak.

e) Onuradun diren pertsonak, horrez gain, babes ofizialeko edo udal babeseko beste etxebizitza baten esleipendun gertatu ez izanaren baldintza bete beharko dute, edo aurreko bi urteetan etxebizitza libre baten titular ez izanaren baldintza, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedurari hasiera ematen dion erabakia argitaratzen den egunetik atzera kontatzen hasita.

2. Bigarren eta ondorengo lehentasun mailetan, eta baldin eta etxebizitzaren eskaintza eskaera baino handiagoa bada, Udalak soberan dauden etxebizitzetarako sarbidea erraztuko die aurreko atalean adierazitako baldintzak baina c) ataleko baldintzak betetzen ez dituztenei, betiere honelako lehen-tasun hurrenkeran:

- Deban erroldatuak.
- Debabarreneko Mankomunitatean erroldatuak.
- Beste edozein pertsona fisiko.

3. Agindu honetan ezarritako baldintzak osatu edo zabaldu egin daitezke Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzaren araudian agertzen direnekin, hautapen-lehiaketa bakoitza arautu behar duten oinarrien bitartez.

18. artikulua. Etxebizitzaren premia.

1. UETen onuradun guztiek, horien barruan bizikidetz-unitateko kide guztiak sartzen direla kontuan izanda, beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza bete beharko dute, dela jabetzan, jabetza soilean edo azalera-jabetzan, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean, jarraian kasu bakoitzerako adierazten diren daten aurreko bi urteetan, eta hori guztia, etxebizitzaren premia definitzen duen erkidegoko araudian ezarritako hitzetan eta salbuespenekin, edo bestela, duten etxebizitza horrek ezin ditu gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete.

TÍTULO VI

BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Artículo 16. Cumplimiento de requisitos.

1. Sólo podrán ser adjudicatarios de vivienda tasada, sea cual sea su categoría, las personas físicas.

2. Los requisitos exigibles a los beneficiarios de vivienda tasada municipal deberán concurrir en todos los miembros de la unidad convivencial, sin perjuicio de lo que se establezca en cada requisito en particular.

3. Todos los miembros de la unidad convivencial deberán ser titulares de la vivienda.

En cualquier caso, el porcentaje de titularidad se determinará mediante declaración expresa de todos los miembros, en ausencia de la misma se entenderá que todos son titulares a partes iguales, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer las bases de selección para cada promoción.

Artículo 17. Requisitos mínimos.

1. Los beneficiarios de una vivienda protegida habrán de reunir y acreditar los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o menor emancipado.
- Necesidad de vivienda.
- Estar empadronado en el municipio de Deba, de manera continuada durante los últimos dos años o de forma discontinua durante 10 años.

Junto con el empadronamiento será requisito necesario el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 7 de esta Ordenanza.

d) Ingresos máximos y mínimos.

e) Las personas que resulten beneficiarias, deberán cumplir, además, el requisito de no haber sido adjudicatarias de otra vivienda de protección oficial o protección local, de promoción pública o privada, o no haber sido titular de vivienda libre en los dos años anteriores, a contar, desde la fecha de publicación del acuerdo que de inicio al procedimiento de selección de los beneficiarios de las viviendas.

2. En segundo y posteriores grados de preferencia y siempre que la oferta de viviendas supere a la demanda, el Ayuntamiento posibilitará el acceso a las viviendas sobrantes a personas que cumpliendo los requisitos señalados en el párrafo anterior no cumplan con el establecido en el apartado c) del presente artículo con el siguiente orden de prelación:

- Empadronamiento en Deba.
- Empadronamiento en la Mancomunidad del Bajo Deba.
- Cualquier otra persona física.

3. Los requisitos establecidos en este precepto podrán ser completados y ampliados con los de la normativa de viviendas de protección oficial del Gobierno Vasco a través de las bases que hayan de regir cada concurso de selección.

Artículo 18. Necesidad de vivienda.

1. Todos los beneficiarios de VTM, entendiendo por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superfiiliaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan a continuación, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad.

Etxebizitzaren premiaren inguruko baldintza betetzen den egiaztatzeko kontaketa-datak honako hauek izango dira:

a) Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdaketa edo akurapen bidezko lagapena denean.

b) Babes ofizialeko etxebizitzen bigarren eta hurrengo eskualdaketatik salerosketa-kontratua edo akurapen-kontratua (hurrengo akurapenetan) aurkeztu zeneko data.

2. Eusko Jaurlaritzaren araudiak aintzat hartutako etxebizitza-premien hedadura finkatu edo kasu horiek zabaldu ahal izango ditu Debako Udalak beste ordenantza baten bidez.

3. Era berean, etxebizitza hauek esleitzeko lehiaketan oinarrietan ere zabaldu ahal izango dira kasu horiek.

4. Etxebizitza-premian egoten jarraitu beharko da hautapen-prozesu osoaren fase guztiak amaitzen diren arte, eta une hori, hain zuzen ere, salerosketa hori eskritura publiko baten bidez gauzatu denekoa izango da.

VII. TITULUA

KALIFIKAZIOA

19. artikulua. Kalifikazioa.

1. Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra da.

2. Kalifikazio iraunkorra izateak esan nahi du eskualdaketa guztietan gehieneko salmenta-prezio baten mende daudela, eta Udal Administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabil ditzaketela.

20. artikulua. Kalifikatzeko prozedura.

1. Erregimen Orokorreko nahiz Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpen baten bitartez ezarriko da sustatzaileak hala eskaturik.

2. Hirigintza-plangintzan erabilera honetarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren Behin-behineko Kalifikazioa eraikuntza-baimenarekin batera aurkeztu beharko da, eta ez da emango, eskatu ezean edo Kalifikazioa bidezkotzat jo ezean.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortutako etxebizitzari behin-behineko kalifikazioa emateko, horrekin batera dagoen obra-baimena aurkeztu beharko da, eta ez da emango, eskatu ezean edo kalifikazioa bidezkoa izan ezean.

3. Behin-behineko Kalifikazioaren agirian etxebizitza bakoitzaren gehieneko prezioa atxikitako garaje eta trastelekuenarekin batera finkatuko da, eta halaber, familia ugariantzat eta/edo minusbaliatuentzat xedatu behar diren etxebizitzaren kopurua.

4. Lehen erabilerarako hirigintza-baimena erdiesteko, beharrezko baldintza izango da, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UETaren Behin betiko Kalifikazioa alde arretetik edo aldi berean erdiestea, sustatzaileak eskatuta, eta egiaztatu egin beharko da etxebizitza hori Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenekin bat etorri egin dela.

5. Hirigintza-planeamenduak erabilera honetarako berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira edozein unetan, eta Kalifikazioa erdietsi ondoren, horien erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu honetan, ez da kalifikaziorako eragozpen izango Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuzkoak edota, horrelakorik ezean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak ez betetzea.

Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

a) La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.

b) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

2. El Ayuntamiento de Deba podrá establecer en otra ordenanza el alcance o ampliación de los supuestos de necesidad de vivienda contemplados por la normativa del Gobierno Vasco.

3. Igualmente, las bases de los concursos para adjudicación de estas viviendas podrán ampliar los supuestos.

4. Se deberá continuar en situación de necesidad de vivienda hasta el momento de finalizar todo el proceso selectivo en todas sus fases y que concluirá con el momento de elevar a escritura pública la compraventa.

TÍTULO VII

CALIFICACIÓN

Artículo 19. Calificación.

1. La calificación como vivienda tasada tendrá carácter permanente.

2. La calificación permanente implica su sujeción a un precio máximo de venta en todas sus transmisiones, la facultad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración municipal o del Gobierno Vasco.

Artículo 20. Procedimiento de calificación.

1. Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

2. La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

La calificación provisional de las viviendas resultante de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá que simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

3. En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados, así como el número de viviendas que han de ser destinadas a familias numerosas y/o a discapacitados.

4. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

5. Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

6. Ordenantza hau onetsi baino lehen sustatutako etxebizitza tasatuak, horrelakorik baldin badago, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira eta izenpetutako hitzarmenak errespetatuko dira.

21. artikulua. Kalifikazioaren ondorioak.

1. Era horretan kalifikaturiko UETek, beren garaje eta trasteleku atxikiekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehienezko eskualdaketa-prezioaren mende egongo dira horiek, baina baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen mende ere, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazio jardueraren alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki.

2. UET etxebizitzaren bizen arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketarako gehienezko prezioa ondoko irizpideen arabera ezarritakoa izango da:

a) EOUET: Ezingo du 2 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatukoak direnean, 2,2ko indizea iritsi ahal izango da.

b) EBUET Ezingo du erkidegoko araudiak BOET etxebizitzetarako ezarritakoa gainditu. Nolana ere, ezingo du 1,7 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez.

c) Azalera-jabetzako erregimenean lagatako etxebizitzak direnean, bigarren eskualdaketa edo hurrengoetan gehienezko prezioa hasierako erosketa egiteko ordaindutakoa izango da, KPIren aldaera-aplikazioaren arabera eguneratua eta ondoko kopuruen bidez murriztua:

- Ehuneko 0,5 urtean, lehenengo 30 urteetan.
- 100eko 1 urtean, hurrengo 20 urteetan.
- 100eko 2'6 urtean, azkeneko urteetan.

d) Nolana ere, bigarren eskualdaketa hasierako erosketatik urtebete igaro baino lehen egiten bada, salmentaren prezioa lehen eskualdaketa izango da.

3. Ondasun higiezinaren egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze-prezioa, baldin eta udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio-galera zehaztuta.

VIII. TITULUA

LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA
ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

22. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

1. UETen titularrek, edozein dela ere horien erregimena, Udaleri eta Administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiarioa den aldetik jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko, honako hauek ere adierazi beharko dituzte: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean erabili ahal izango da, Udalaren edo Administrazio Jardulearen erregistroan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan jakinarazpenari sarrera eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, libreki gauzatu ahal izango da aurreikusitako besterentzea.

6. En el caso de viviendas tasada promovidas con antelación a la aprobación de la presente ordenanza se considerarán viviendas tasadas municipales de régimen general respetándose los convenios suscritos.

Artículo 21. Efectos de la calificación.

1. Las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

a) VTMG: No podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

b) VTME No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

c) 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, actualizado por aplicación de la variación del IPC 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.

d) En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.

3. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

TÍTULO VIII

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 22. Tanteo y retracto.

1. Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

3. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako dirukopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostu-bide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

Titularra hiltzeagatik etxebizitzaren jabetza eskualdatzen denean, ez da beharrezkoa izango esleipen-prozedurarik egitea, eta etxebizitzaren jabetza haren oinordeko legitimoen egokituak zaie. Dena den, kasu honetan ere, Udalarri formalki adierazi beharko zaio, etxebizitzaren titular berriak nor diren jakinaraziz. Etxebizitza horrek UETen kalifikazioa izaten jarraituko du iraukorki, eta beren titularren ohiko bizileku iraukorki izan behar du, baina inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabileretarako xedatu) Bestela, Udalak etxebizitza hori inorenganatu ahal izango du, indarreko legerian aitortuta dagoen gizarte-interesean oinarrituta.

Bai kasu batean eta bai bestean ere, Udalak agiri bat egingo du eskualdaketa onartzu eta bertan Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa bere horretan mantenduko da, atzera egiteko modurik gabe. Agiri hori gabe, ezingo da eskritura publikorik egin eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo familiarraren artean, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

IX. TITULUA

UET-AK ESLEITZEA

23. artikulua. *Prozedura.*

1. Udalak azalera-eskubidea laga ondoren egiten diren udal sustapenetan edo sustapen pribatueta UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute ordenantza honetan eta deialdi bakoitzeko onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak bermatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jendaurrean jarri beharko da) Hori dela-eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udal batzarreko Idazkariaren aurrean egingo da, edo bestela, eskuordetzearen ondorioz fede-emaile publikoaren lanak egiten dituenaren edo Notarioaren aurrean Prozedura hori bera erabili ahal izango da, Udalarekin egindako hitzarmenaren arabera hala erabakitzen den sustapenetan.

2. Gainerako sustapen pribatueta ere, UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute Ordenantza honetan eta dagozkion oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek) Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu guztian zehar, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dira. Zozketa hori egiteko, edonola ere, lehenik deialdi publikoa egin beharko da, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN horren Oinarriak argitaratu eta fede-emaile publiko baten aurrean gauzatu.

3. Sustatzaile publikoa udala ez den beste norbait denean, hark edo haiek ezarriko dute esleipenerako prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz kalifikatutako UETak beren titular legitimoenak izango dira.

Nolanahi ere, Udalak, dagokion hitzarmena izenpetuz, esleipen-prozedura Eusko Jaurlaritzaren esku utz dezake, bi erakundeek horri begira erabakitzen dutenarekin bat etorriz.

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

En la transmisión de la propiedad de la vivienda que se produzca por fallecimiento de su titular, no será necesario el proceso de adjudicación y la propiedad de la vivienda corresponderá a sus legítimos herederos. No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento dando cuenta de los nuevos titulares de la vivienda) La vivienda seguirá manteniendo con carácter permanente la calificación de VTM y deberá constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial) En caso contrario el Ayuntamiento podrá ejercer la expropiación de la vivienda por interés social reconocido en la legislación vigente.

Tanto en uno como en otro supuesto, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando la transmisión y en la misma se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Sin este documento no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IX

ADJUDICACIÓN DE VTM

Artículo 23. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público o ante Notario. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

2. El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

3. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

Las VTM calificadas por transformación de locales en viviendas corresponderán a sus legítimos titulares.

En todo caso, el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco en los términos que ambas instituciones acordaran en el mismo.

4. UET etxebizitzak esleitzeko egiten diren zozketen Oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira. Horri esker, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituen gizarte talde batean aurkitzen direnei etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izango zaie.

5. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat salbuestea erabaki daiteke, Udalak gizarte-premiei erantzun ahal izan diezaien alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata, hori guztia bizileku berri bat jasotzeko eskubidearen kalterik gabe; azken kasu horretarako xedatutako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

6. UET baten onuradunak, baldin eta bere bizikidetzak unitatea familia ugari baten legezko tamainakoa bilakatzen bada, sustapen berri bakoitzean kolektibo honentzat gordeta daudenetik erregimen bera duen beste batekin trukatu ahal izango du bere etxebizitza, jabetzan, azalera-jabetzan nahiz alokairu-erregimenean) Jabetza-erregimenean edo azalera-jabetzaren arnabado, eskuratzailak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko prezio-aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenekin bat etorritik eguneratuta. Kolektibo honentzat gordetako etxebizitza kopurua baino gehiago direnean beren etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugariak, horiek zozketa bidez esleituko dira.

X. TITULUA

IKUSKAPENA ETA KONTROLA

24. artikulua. Kontratuak onestea.

UET etxebizitzak lagatzeko kontratu guztiek, bai jabetza soilan egiten direnek eta bai azalera-jabetzan egiten direnek ere, Udal Administrazioaren onespina jaso behar dute, eta onespina hori gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

1. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, bai lehen, bai bigarren eta bai hurrengo eskualdaketat, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzaren edo beren eranskinen gainean beste edozein eskubide erreal eratzten edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalak onetsi dezan, eta hori aurkezteko obligazioa etxebizitzaren eskualdatzailearena edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipotekaren eskubide erreal salbu) eratzten duen jabearena izango da.

Gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa ezabatu edo desagitzen den kasuan eta sozietateari irabazpidezko ondasunak ematen zaizkionean edo ondasunen foru-komunikazioaren erregimenean ere bete beharko da obligazio hori.

2. Halaber, udal etxebizitza tasatuen eta eranskin atxikiak akurapen-kontratuak aurkeztuko dira, onetsi daitezkeen. Obligazio hau etxebizitzako akuratzailaren ardura izango da, eta Herri Administrazioei ere eskatu ahal izango zaie akuratzaila gisa bertan parte hartzen dutenean.

3. 1 eta 2 apartatuetan adierazitako eta onetsi beharreko agiri horiekin batera, etxebizitzaren eskuratzailak edo akuratzailak honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela dioten egiaztagiriak aurkeztuko ditu, eta halaber, idatzizko baimen bat Udalak beharrezko informazioa eskatu ahal izan diezaien erakunde eskudunei, babestutako etxebizitza hori eskuratzeko baldintzak betetzen diren ikuskatzeko.

Obligazio honetatik salbu geratzen da bi udal etxebizitza tasaturen arteko trukea.

4. Honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ukatu egingo da onespina, Gobernu Batzordearen ebazpen baten bitartez.

4. En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

5. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

6. El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficial o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficial, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza) De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

TÍTULO X

INSPECCIÓN Y CONTROL

Artículo 24. Visado de contratos.

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena como superficial, como los de alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en el Ayuntamiento recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales tasadas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3. Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Ayuntamiento recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas tasadas municipales.

4. Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución de la Junta de Gobierno.

5. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edo horien gainean eskubide errealak eratu edo eskualdatzeko edozein agiri eskritura publiko baten bidez formalizatzeko, Notarioek egiaztatu egin beharko dute, inolako aitzakiarik jartzeko modurik gabe, eragiketa horiek dagokion onespina jaso dutela. Onespen hori gabe, eskualdatetarako ezingo dira eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Era berean, alde aurreko onespina eskuratzea beharrezkoa ez izan arren, Notarioek udal etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak jakinarazi beharko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

a) Heriotzaren ondorioz jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzen denean.

b) Banantze edo dibortzioari buruzko epai irmo baten bitartez ezkontideetako bati esleitzen zaionean.

6. Onespenaren alde edo aurka egiten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, organo eskudunaren erregistroan onespenaren eskaerari sarrera ematen zaion egunetik kontatzen hasita -izapideak egiteko-. Epe horretan berariazko ebazpenik ez egoteak hura onetsi egin dela esan nahiko du.

7. Udal etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiak Ordenantza honetan jasotako nahitaezko barneratze-klausulak jaso beharko dituzte. Hori ez betetzeak dagozkien kontratuen onespina ukatzea eragingo du. Halaber, adierazitako xehetasun eta konpromiso horiek aipatzen ez dituen agiri publikorik ez dute baimenduko Notarioek.

8. Udal etxebizitza tasatu baten titularra etxebizitza libre baten titular den beste pertsona batekin ezkontzen bada edo harekin egitatezko bikotea osatzen badu, ukatu egingo zaio udal etxebizitza tasatua ematen zaioneko agiriaren onespina.

25. artikulua. Erregistroan inskribatzea.

1. Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio etxebizitzek UET gisa duten behin betiko Kalifikazioa, bertan etxebizitzen eta atxikitako garaje nahiz trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa ageri delarik, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroan era egokian publikotasuna eman dakion bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde), eta bai ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioaren mende era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

2. Etxebizitzaren etorkizuneko titularrek beren gain hartu beharreko honako konpromisoak agertaraziko dira gutxienez salerosketa-kontratuan, eta etorkizuneko salerosketa-eskrituran ere islatu beharko dira:

1.- Esleitutako etxebizitza inorenganatzea, alokatzea, prekarioan lagatzea edo bizilekua bertan finkatzea ez den beste erabilera baterako xedatzea berariaz debekatuta dago.

2.- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende dagoela agertaraziko da.

26. artikulua. Bertan bizitzeko obligazioa.

Kontratuetan, salerosketakoak izan nahiz akurapenezkoak izan, baldintza bat jasoko da, eta horren arabera, onuradunak konpromisoa hartuko du sinatzen denetik bi hilabetera gehienez ere etxebizitza okupatuko duela eta bertan erroldatuko dela) Baldintza hau ez betetzeak kontratua deuseztatzea eta etxebizitzaren jabe edo onuradunaren izaera galtzea eragingo du.

5. Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas municipales tasadas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas tasadas municipales en los siguientes supuestos:

a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.

b) Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

6. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

7. Todos los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en esta Ordenanza. Su incumplimiento implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

8. En el caso de que una persona titular de una vivienda tasada municipal contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda tasada municipal.

Artículo 25. Inscripción registral.

1. La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

2. En el contrato de compraventa se deberán hacer constar como mínimo, debiéndose reflejar en la futura escritura de compraventa, los siguientes compromisos a asumir por los futuros titulares de la vivienda:

1.- La prohibición expresa de enajenar, alquilar, ceder en precario, o destinar la vivienda adjudicada a otro uso que no sea el de establecer su residencia.

2.- Hacer constar el sometimiento a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 26. Obligación de residencia.

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma) El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

27. artikulua. Etxebizitza tasatu hutsak.

UETen onuradun guztiek beren ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitza horretan finkatzeko eta mantentzeko duten obligazioa betetzen ez badute, Udalak nahitaezko desjabetze-eskubidea erabiliko du, indarreko legerian aitortuta dagoen moduan.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze-prozesuetan edo berdintasunezko banaketarako prozesuetan balioespina egiteari begira, urbanizatutako lurzoruaren kostuak izango duen gehienezko eragina ezingo da UETren gehienezko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan) Beste daturik ezean, urbanizatu gabeko zoruak eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuek zenbateko bera dutela joko da.

AMAIERAKO LEHEN XEDAPENA

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta gerora izan ditzakeen garapenen kontra joan gabe, autonomia erkidegoan Babes Publiko Etxebizitzei buruz indarrean dagoen araudia aplikatuko da.

AMAIERAKO BIGARREN XEDAPENA

Ordenantza hau behin betiko onartu eta bere testua Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean, eta Etxebizitza Tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamendurako planei zabalduko zaie bere eragina, lehenagotik izapidetuta edo onetsita egonda ere.

Artículo 27. Viviendas tasadas vacías.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a partir de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas.