
7 Administracion Municipal

AYUNTAMIENTO DE IRURA

APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

AYUNTAMIENTO DE IRURA

Anuncio

La Corporación en sesión celebrada el día 26 de enero de 2010 ha aprobado definitivamente la Ordenanza Reguladora de las viviendas tasadas municipales de Irura.

En consecuencia, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Irura, a 10 de febrero de 2010.—La Alcalde.

(105) (1766)

EXPOSICION DE MOTIVO

Con el objetivo de lograr el objetivo de una vivienda accesible para todos y ante los problemas para lograrlo en el País Vasco, sobre todo la carestía, ha sido un objetivo de este Ayuntamiento, entre otras Administraciones Públicas, el promocionar viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, recoge en su Disposición Adicional Octava una figura novedosa: La de las Viviendas Tasadas Municipales. Esta nueva figura tiene 2 características fundamentales: Una, la ser la vivienda de protección de carácter municipal, o sea, es el Ayuntamiento quién lo regula, lo califica y lo controla. La segunda es la mayor posibilidad en cuanto al precio y los ingresos máximos de los aspirantes, que pueden ser superiores a las de protección oficial. En este sentido la Ley faculta a los Ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

El concreto, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone lo siguiente en su disposición adicional 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) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios 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 protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales 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 modifique 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 general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general».

La Ley (art. 16) dispone, además, que «el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere 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 calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina».

Es de señalar, por último, que la Ley, en la citada Disposición Adicional, dispone que «las viviendas acogidas a cualquier 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 administración 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 Irura aprueba la siguiente ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Irura.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) del municipio de Irura.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Irura se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2. Concepto y caracteres de la vivienda tasada municipal.

En el municipio de Irura 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 calificadas así por el Ayuntamiento.

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

Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) como una especie de las viviendas de protección pública tienen las mismas características comunes que estas y en concreto las siguientes:

— Ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones aplicables, de acuerdo a las características técnicas y de diseño establecidas en la presente ordenanza y las que se aprueben según la orden de ámbito autonómico correspondiente.

— Ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo recogido en la presente ordenanza y en la disposición adicional 8.^a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en la presente ordenanza.

— Permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todos sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación y con las excepciones que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

— Ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en el municipio, en los términos, plazos y condiciones determinados en la presente ordenanza.

— Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. 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.

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.

— Estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Por lo expuesto 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.

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.

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Irura podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE) 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.

Artículo 4. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal de la Villa de Irura.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Irura no podrán disponer de más de 100 m²(t) útiles de superficie.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 5. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMRG) deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTMRG, 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 propiedad o promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTMRG será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMRG, 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.

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

Artículo 6. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial.

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTMRE) deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTMRE, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPORT. 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.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTMRE será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMRE, 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.

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

Artículo 7. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Irura, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, o por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad. La transmisión de las viviendas se hará en régimen de propiedad a un precio tasado, derecho de superficie o régimen de alquiler.

Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.

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 superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda.

Artículo 9. Requisitos de residencia o vinculación laboral con la ciudad.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

Residencia habitual y empadronamiento en Irura durante ós últimos 4 años, como mínimo.

Haber estado empadronado en Irura durante 15 años.

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Irura será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

Artículo 10. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Alcaldía o Junta de Gobierno Local a petición del promotor que será presentada ante el Ayuntamiento que tramitará la misma.

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.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor ante el Ayuntamiento 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.

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para

este uso podrán calificarse como V.T.M. 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 alguno de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPORT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

Artículo 11. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

De acuerdo con la Ley, 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.

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

VTMRG: 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.

VTMRE No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPORT. 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.

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.

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. Este trámite se realizará ante el Ayuntamiento y quedará recogida en el registro municipal que éste llevará para recoger de forma sistematizada la totalidad de VTM.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

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 incluyendo la acreditación del cumplimiento por el nuevo beneficiario de todos los requisitos establecidos al efecto para ellos por esta ordenanza, 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.

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.

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.

Si el contrato de cesión o venta contase con el visado previsto en el artículo siguiente, se entenderá que implícitamente se ha desistido del ejercicio al derecho de tanteo y retracto en cuanto a lo que a la administración municipal se refiere.

Artículo 13. Visado de contratos.

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

2. 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 las dependencias del Ayuntamiento de Irura 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.

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

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial.

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 del Alcalde.

5. Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas tasadas municipales 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 de Irura 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 los anexos de la presente ordenanza. El incumplimiento de lo dispuesto en dichos anexos 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 de protección pública 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 de protección pública.

Artículo 14. Inscripción registral.

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. Los gastos causados por esta

inscripción correrán a cargo del beneficiario.

Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o promociones privadas cuyos derechos provengan de la cesión de propiedad o del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento. 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. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que 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, salvo convenio expreso con el ayuntamiento.

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.

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.

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.

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 superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficiaria, 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 solicitantes de viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTME. Los procedimientos de elaboración y mantenimiento del citado Registro serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para las solicitudes.

A los efectos de acreditación de requisitos de las personas a inscribir se tendrán en cuenta los criterios establecidos en los artículos 14 y siguientes del decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. El Ayuntamiento, de oficio, incorporará al Registro de Solicitantes de VTME a los solicitantes de VPO de Régimen General cuyos ingresos acreditados sean iguales o superiores a los establecidos como máximos para las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial). En este caso, quienes resulten adjudicatarios en los respectivos sorteos de una VTME y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de VPO de Régimen General.

Artículo 17. 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.

Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.

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.

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 el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. A partir de la citada fecha quedarán derogadas cuantas otras disposiciones municipales se opongan al contenido de esta ordenanza.

ANEXO I

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LA VILLA DE IRURA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (primera transmisión).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas municipales de Irura y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.
2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.
3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Irura.
5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la sociedad municipal Irura la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.
6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.
7. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en el Ayuntamiento en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.

8. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.

11. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 15 de la presente ordenanza, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

ANEXO II

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LA VILLA DE IRURA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (segundas y posteriores transmisiones).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas municipales y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el ayuntamiento.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en el Ayuntamiento la certificación correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.

8. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

ANEXO III

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LA VILLA DE IRURA

«Autorizo al ayuntamiento de Irura a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad».

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo 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 a aquélo en que tenga lugar su

publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta.