



ORDENANZA Nº 17

AYUNTAMIENTO DE AGURAIN PROVINCIA DE ARABA

ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE AGURAIN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, estableció las bases legales para el régimen jurídico de la vivienda tasada. A esta tipología de vivienda le es aplicable un régimen diferenciado de la tradicional vivienda de protección oficial (VPO) pero a su vez directamente relacionado con aquella.

La regulación legal señalada junto con la concreción que esta ordenanza municipal hace para el municipio de Agurain va a permitir a este Ayuntamiento tratar de incidir en la política de vivienda en el municipio, en la perspectiva de facilitar con ello a la ciudadanía el acceso a una vivienda de calidad. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone que (Disposición Adicional octava):

1. 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.
2. 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.



3. 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 a 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.
4. Así mismo, las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. 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"

La Ley (art. 16) dispone, además, que "el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de vivienda 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".

Habilitado, pues, por la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento de Agurain aprueba la presente Ordenanza.

TÍTULO I OBJETO Y CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Agurain.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Agurain 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 de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Agurain 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 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.

Podrán calificarse como Vivienda Tasada Municipal las de nueva construcción o las preexistentes, o las que resulten de la rehabilitación o segregación de una vivienda anterior, o de un local de otra naturaleza, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 3. Clases.

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

- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- 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 REQUISITOS DE LA VIVIENDA TASADA DEL MUNICIPIO DE AGURAIN

Artículo 4. Superficie.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Agurain no podrán disponer de más de 90 m² útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o a 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 de nueva construcción 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, salvo en el caso de viviendas de operaciones de transformación, segregación o rehabilitación, que podrá eximirse de esta obligación si se acredita su imposibilidad en el expediente de calificación. Dicho carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6. Condiciones técnicas de edificación

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño exigibles en la correspondiente Ordenanza municipal si se hubiera aprobado y mediante convenios, y en otro caso, en la normativa reguladora de las Viviendas de Protección Oficial de régimen tasado autonómico y mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

Artículo 7. Destino y uso

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que 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.

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 1,40 veces el 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 de 1,60.
2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTM será el 2,5 por ciento 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 mínimos establecidos para acceder a las VPO de Régimen General. Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que la parte de los mismos que no procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas no supere el 10 por ciento del importe máximo de los ingresos previstos para acceder a la VTMG.
3. 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 y posteriores que la complementen, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.
4. 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 €.



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.

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 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 de 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. Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que la parte de los mismos que no procedan de rendimientos de trabajo, y /o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y /o becas no supere el 10 por ciento del importe máximo de los ingresos previstos para acceder a la VTME.
4. 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 y posteriores que la complementen, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.
5. 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 €.

TÍTULO V PROMOCIÓN Y CESIÓN

Artículo 14. Promoción.

1. Las VTM de Agurain, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento directamente o a través de sus entes instrumentales, o bajo cualquiera de las otras formas de gestión admitidas por el derecho público.
2. Por otras Administraciones directamente o por sus entidades instrumentales previo convenio de colaboración.
3. Por empresas de cualquier naturaleza pública o privada o cooperativa a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcialmente la titularidad del suelo para su construcción y por empresas, cooperativas y otras entidades privadas o personas físicas en terrenos de su titularidad.

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.

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:
 - a) Ser mayor de edad o menor emancipado. El menor de edad emancipado deberá acreditar su residencia fuera del núcleo familiar y que su situación laboral le permite disponer de medios económicos para atender sus necesidades vitales. A tales efectos deberá presentar contratos de arrendamiento o cualquier otro documento que acredite la residencia fuera del núcleo familiar. Igualmente deberá presentar una vida laboral actualizada al momento de la presentación de su solicitud. Todos los miembros de la unidad convivencial deberán reunir los requisitos relativos a la edad y/o a menor de edad emancipado.
 - b) Necesidad de vivienda. Todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de publicación del acuerdo que de inicio al procedimiento de selección de los beneficiarios de las viviendas.
 - c) Estar empadronado en el municipio de Agurain. La duración mínima se establecerá en las bases de cada proceso. 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) Igualmente deberá acreditarse por la unidad convivencial que el patrimonio que se posee no supera la cuantía establecida en la bases de cada proceso.
 - f) 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. 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, entendiéndose 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 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.
2. 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.
3. El Ayuntamiento de Agurain podrá establecer en otra ordenanza el alcance o ampliación de los supuestos de necesidad de vivienda contemplados por la normativa del Gobierno Vasco.
4. Igualmente, las bases de los concursos para adjudicación de estas viviendas podrán ampliar los supuestos.



5. 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.

Artículo 19. Requisito de inscripción en el Registro municipal de demandantes de vivienda.

Para ser beneficiario de una VTM, será necesario estar inscrito/a en el Registro municipal de demandantes de vivienda.

TÍTULO VII CALIFICACIÓN

Artículo 20. 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 21. Procedimiento de calificación.

1. Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de Decreto del Alcalde-Presidente o en su caso de la Junta de Gobierno 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.
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, y en su caso de alquiler 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.

Artículo 22. 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 1,4 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.
 - 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 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
 - i. Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
 - ii. Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
 - iii. 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. 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 distintas a las notificadas, 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.
4. 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 de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

1. 1.-El procedimiento para determinar las personas adjudicatarias de las VTM se llevará a cabo entre los previamente inscritos en el Registro municipal de demandantes de vivienda y que cumplan con los requisitos exigidos en la presente Ordenanza y en las correspondientes Bases específicas aprobadas para la convocatoria, mediante el sistema de baremo, conforme a la puntuación que se asigne en las citadas Bases a los siguientes criterios:

- Ingresos
- Empadronamiento (diferenciando el empadronamiento en el Municipio de Agurain y en la Cuadrilla de Agurain)
- Antigüedad en el Registro de demandantes de vivienda
- Número de miembros de la unidad familiar y características de la misma

Ninguno de estos criterios podrá tener una ponderación superior al 50 por ciento ni inferior al 7 por ciento respecto del total.

Las Bases determinarán los criterios para dirimir los empates que pudieran resultar, con arreglo a los principios de publicidad, transparencia y no discriminación.

Lo dispuesto en el párrafo anterior (sistema de adjudicación por baremación) lo será sin perjuicio del establecimiento de un cupo para discapacitados con movilidad reducida permanente, caso de que en la promoción se han reservado viviendas de tales características.

En el supuesto de que quedasen viviendas de dicho cupo sin adjudicar, las mismas pasarán a integrar el cupo general.

La asignación de la vivienda concreta a cada solicitante seleccionado se efectuará según el orden de puntuación resultante del procedimiento de selección de adjudicatarios, teniendo en cuenta la adecuación de la unidad convivencial al programa y a la superficie de la vivienda.

2. Las Bases de las promociones que efectúe el Ayuntamiento bien directamente o a través de sus entes instrumentales y las de las promociones privadas que provengan de la transmisión de la titularidad plena del suelo por parte del Ayuntamiento serán aprobadas por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento
3. En las Bases específicas aprobadas para la convocatoria mediante sistema de baremo 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, añadiéndose para ello en dichas Bases los criterios de baremación adecuados a dichas realidades.



4. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión del procedimiento de baremación antes señalado 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.
5. 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 22 de la presente Ordenanza.
6. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.
7. Realizado el procedimiento de selección y efectuadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de los datos aportados, el Alcalde-Presidente aprobará la lista provisional de admitidos y excluidos que se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento a efecto de alegaciones, durante el plazo de veinte días hábiles. Transcurrido dicho plazo e informadas en su caso las alegaciones, la Alcaldía aprobará las listas de admitidos y excluidos que será igualmente publicada en el tablón de edictos y en la página web.

TÍTULO X INSPECCIÓN Y CONTROL

Artículo 24. Visado de contratos.

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena 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 concorra 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 alcaldía.
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. 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 registraj 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.

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 por incumplimiento de la función social de la propiedad reconocida en la legislación vigente.

Artículo 28. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTM. El procedimiento de elaboración y mantenimiento del citado Registro se regirá conforme a la regulación aprobada por el Ayuntamiento en desarrollo de esta Ordenanza.



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 a los 15 días hábiles a partir de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETIN OFICIAL del Territorio de Araba, 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.

La presente ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Agurain, fue publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 89 del 29 de julio de 2015.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA,