EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco se instituyó la categoría de vivienda de precio tasado y régimen municipal como una nueva categoría dentro de las viviendas de protección oficial. Hasta la fecha, el municipio de Anoeta ha carecido de una regulación propia en esta materia, tal y como se prevé en la normativa vigente.

La entrada en vigor de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, entre otras muchas consideraciones, convoca y concita a todas las entidades públicas para la garantía de la satisfacción del derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de toda la ciudadanía. Precisamente el artículo 21 de la ley establece que las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades establecidas en dicha ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto.

Las previsiones urbanísticas actuales contemplan el desarrollo de Viviendas con dicha calificación, lo que justifica aun más, si cabe, la aprobación de una específica Ordenanza Municipal que regule su régimen jurídico.

Junto a ello, es necesario adecuar la normativa a los procedimientos respecto a la calificación provisional y definitiva, y su interrelación con las licencias municipales de obra y de primera utilización u ocupación (artículos 28 y siguientes de la Ley 3/2015 de Vivienda).

La concreción que esta ordenanza municipal hace para el municipio de Anoeta, va a permitir el establecimiento de políticas propias de vivienda al Ayuntamiento de Anoeta, facilitando con ello a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna y de calidad.

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

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

1. El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Anoeta 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, y en la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de vivienda, del País Vasco.

2. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza, así como en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las viviendas tasadas municipales de Anoeta tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y expropiación forzosa en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

4. La pertenencia de la vivienda a la modalidad de vivienda tasada municipal se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento así como en las escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tasadas municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o

transmisión. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el órgano municipal competente.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

1. En el municipio de Anoeta 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.

2. Se acogerán a este régimen de protección:

Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Los que se correspondan con el cumplimiento de los estándares legales de vivienda tasada municipal, o resulten de convenios con otras administraciones.
2. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.
3. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.
4. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión.

CAPÍTULO II

CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 3. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal.

1. Las viviendas tasadas municipales de Anoeta no podrán disponer de más de 90 m²(t) 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 personas con discapacidad vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

2. Con carácter general, todas las viviendas tasadas municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculado a cada una de ellas. Las plazas de aparcamiento y trasteros vinculados a la VTM no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y su carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, cuando técnicamente la disposición del aparcamiento y/o del trastero y/o sus dimensiones no hicieren posible el cumplimiento de las citadas superficies máximas, la Administración Municipal podrá eximir o variar el citado requisito.

3. Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y en todo caso los establecidos en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 4. Precios máximos en las viviendas tasadas municipales.

1. El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales se establecerá en las Bases específicas de la promoción en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo no será en ningún caso superior a 1,7 veces el precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal. El precio máximo de venta de los anejos será el resultante de multiplicar el precio de las Viviendas Tasadas Municipales por el índice 0, 25.

2. En las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas tasadas municipales que se produzcan antes del transcurso de un año desde su adquisición inicial, el precio o la renta será el inicial. Si las referidas segundas y posteriores transmisiones se producen una vez transcurrido el citado plazo de un año, el precio o la renta será el resultante de la aplicación del índice inicialmente aplicado respecto al precio máximo previsto para las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la segunda o posterior transmisión.

3. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial y reducido en:

- a) Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- b) Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- c) Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

4. El precio máximo de arrendamiento de las viviendas tasadas municipales se establecerá en las Bases específicas de la promoción y/o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo se fijará aplicando un índice respecto al precio previsto para alguna de las tipologías de viviendas de protección

social en la Orden vigente. El precio de arrendamiento será un porcentaje del precio máximo de venta de dichas viviendas y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, computados según establece la normativa autonómica.

5. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que, en su caso, hayan podido efectuarse, en el inmueble, para los que se requerirá la obtención de la correspondiente licencia, incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la administración municipal, dada su adecuación, fijando el Ayuntamiento su valoración y depreciación.

Artículo. 5. Ingresos máximos y mínimos de las personas beneficiarias.

1. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los/as beneficiarios/as de las viviendas tasadas municipales, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o VPO de Régimen General.

2. No obstante, y a los efectos de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el caso de las viviendas tasadas municipales que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 80 de la citada Ley 2/2006, los ingresos máximos ponderados de sus beneficiarios/as, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial del régimen general.

3. Los ingresos previstos en este artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 6. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las viviendas tasadas municipales de Anoeta podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Anoeta que así lo tengan encomendado.
- b) Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.
- d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos o inmuebles de su titularidad.

Las VTM podrán ser adjudicadas en arrendamiento, en plena propiedad, en propiedad superficiaria o en cualquier otra modalidad legal de acceso, adecuada para satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

El Ayuntamiento orientará sus recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

Artículo 7. Tipos de promoción.

1. La promoción de viviendas podrá ser de titularidad pública o de titularidad privada.

a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.

b) Será de promoción de titularidad privada la debida a personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores o promotoras privadas.

2. En todo caso, las bases, pliegos, convenios o documentos referentes a la promoción deberá incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.

b) Referencia a los importes de los precios y rentas por alquiler y requisitos que deberán cumplir los/as adjudicatarios/as.

c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización.

CAPÍTULO IV

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 8. La calificación de las viviendas tasadas municipales.

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.

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.
4. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario en los supuestos anteriores la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la VTM, 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 el destino de vivienda de protección oficial podrán calificarse definitivamente como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Artículo 9. Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

- a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Relación de las viviendas a calificar y construir o habilitar, con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

- c) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o adjudicatarias.
- d) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidas en la normativa.
- e) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente, hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

Artículo 10. 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, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son “viviendas tasadas municipales” con calificación indefinida y permanente y que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 11. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.

Todas las personas beneficiarias 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, y ello 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 del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

Artículo 12. Requisito de residencia.

Para ser adjudicatario/a de una VTM se requerirá, con carácter general, que alguno, al menos, de los/as componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Anoeta durante **los últimos 2 años**, o haber estado empadronado/a en Anoeta durante **los últimos 10 años al menos 5 años**, no siendo necesario estar inscrito en el Padrón Municipal de Habitantes de Anoeta en la fecha de la solicitud.

Artículo 13. Procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales.

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales se iniciará mediante resolución de la Alcaldía u órgano en quien delegue por el que se aprueben las bases de la convocatoria correspondiente, en las que se detallarán los diferentes extremos a los que se somete la misma, con indicación del plazo para la formulación de solicitudes.

Este trámite se publicitará mediante anuncio a insertar en la página web municipal, en el tablón digital de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

No podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción 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. Del mismo modo el Ayuntamiento podrá fijar de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento a la materialización de derechos de realojo o para atender a necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Presentadas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en las Bases.

5. En caso de que se apreciaran deficiencias en las solicitudes, se concederá plazo de 15 días para la subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar a la solicitud. Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, el Ayuntamiento denegará la admisión a trámite de dicha solicitud.

6. Verificado el trámite anterior se elaborará una lista de solicitantes a participar en el procedimiento que se expondrá al público en el tablón de anuncios y en la página web municipal.

En ella se reflejará la relación de personas admitidas para tomar parte en la adjudicación de las viviendas, clasificándolas conforme a los distintos grupos que las bases que rigen el procedimiento puedan establecer, así como el día y hora en el que se realizará la adjudicación.

7. Las viviendas se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, entre aquellas personas solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción, mediante el procedimiento que asimismo se determinará en las bases. El procedimiento preferente será el de sorteo, pudiendo utilizarse otros procedimientos en que se baremen las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia.

8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará una lista de espera que operará en caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones.

9. Una vez agotada la lista de espera o cuando el número de solicitudes sea inferior al número de viviendas podrá autorizarse la adjudicación de las viviendas sin adjudicar mediante publicidad y adjudicación directa a personas que cumplan los requisitos, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 12.

Artículo 14. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, ni transmitidas por cualquier título oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa, sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Anoeta, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a

continuación se determina. Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, tendrá duración indefinida y permanente, y se incorporarán a los documentos públicos de transmisión de la propiedad y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento como 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 y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad. Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

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.

En todo caso, el comprador de la vivienda en posteriores transmisiones deberá presentar en el Ayuntamiento de Anoeta una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato en la que se recogerán todas las cláusulas fijadas al efecto en estas bases así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.

Si no se hubiese respetado el procedimiento y las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, la Administración municipal podrá ejercitar su derecho preferente de adquisición en el plazo de dos meses a partir de la notificación o presentación de la escritura de transmisión.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Anoeta de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de la transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por el nuevo comprador, en el caso de que este fuera superior.

El derecho de tanteo y retracto se podrá delegar por el Ayuntamiento para que sea ejercido por otra Administración Pública.

Artículo 15. Visado de contratos.

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Anoeta y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

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.

3. Junto con el contrato privado, 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 que el contrato haya sido ya visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se acredite dicho visado.

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

4. 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.

Artículo 16. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

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, 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.

Artículo 17. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM y se notificará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco el acuerdo de calificación y los contratos formalizados para su inscripción en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco.

Artículo 18. Control de Notarios/as y Registradores/as.

Los/as Notarios/as denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizada por el Ayuntamiento mediante su visado, o, en su caso, se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.

Los/as Registradores/as de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad del Ayuntamiento de Anoeta.

Artículo 19. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTM en sede municipal. No obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de Etxebide la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

El listado de demandantes de VTM se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el mismo tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

Artículo 20. Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

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.

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos nueve meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Anoeta.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el

plazo de seis meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

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.

Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una VTM, el Ayuntamiento podrá requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

- a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
- b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.

Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Artículo 21. Autorización de arrendamiento.

Las viviendas tasadas municipales que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de

cesión de uso por su adjudicatario/a, salvo autorización expresa de Alcaldía u órgano en quien delegue.

La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

- a) Motivos laborales temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

Asimismo se podrá conceder autorización cuando la vivienda tasada municipal haya sido puesta en venta y transcurrido más de un año no se consiga vender. Esta circunstancia deberá justificarse documentalmente, en primer lugar solicitando la autorización para la transmisión de la vivienda cuando se pretenda transmitir la misma, y en segundo lugar con un certificado de una agencia inmobiliaria que acredite el período de oferta, su precio y que no ha sido posible su transmisión por no haber recibido ofertas en dicho plazo.

La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen será de un año prorrogable hasta el mínimo legal establecido, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del

mismo cuando se produzca la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí.

El Ayuntamiento podrá designar a la persona arrendataria si contase con listas de espera para la adjudicación de VTM en arrendamiento, en caso contrario será la persona titular quien deberá buscar arrendatario/a. El contrato deberá ser visado conforme a lo indicado en el artículo 15.

Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

Artículo 22. Repercusión del suelo y urbanización con destino a vivienda tasada.

1. A los efectos previstos en el artículo 27 de la ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la repercusión máxima del coste de suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales. A falta de dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas de vivienda tasada municipal. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Disposición final.

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