

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE 18 VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES EN LA PARCELA RA.A1.b DEL SECTOR 14 LASARBE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANOETA

1. Objeto.

El objeto de estas bases es el de fijar las condiciones para la adjudicación de 18 viviendas tasadas de promoción privada situadas en la parcela RA.A1.b del Sector 14 Lasarbe del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta, cuyas características se definen en el artículo 2 de estas bases.

Estas bases desarrollan y tienen como fundamento la Ordenanza Reguladora de viviendas tasadas municipales de Anoeta (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa N.º 207 de 29 de Octubre de 2025). En todo lo no previsto en estas bases será de aplicación lo previsto en la Ordenanza Reguladora de viviendas tasadas municipales de Anoeta.

Las viviendas permanecerán bajo el régimen de viviendas tasadas municipales por el tiempo que establezca la legislación vigente, por lo que conforme a la misma la calificación será indefinida.

Asimismo, serán destinadas a vivienda habitual de los respectivos adjudicatarios en cada caso.

2. Características.

La promoción consta de 18 viviendas distribuidas en cuatro plantas (Planta Baja y tres plantas altas). Del total de viviendas 16 son de tres habitaciones y 2 (Bajo C y 1º C) de una habitación.

Todas ellas tienen como anejo un garaje y un trastero, salvo tres que no tienen este último elemento

Las superficies aproximadas de las viviendas, garajes y trasteros anejos son las siguientes:

VIVIENDA	SUPF. UTIL INT.	GARAJE	SUPF. UTIL *	TRASTERO	SUPF. UTIL
BAJO A	74,05	5	25,66	1	3,65
BAJO B	73,05	16	27,09	2	3,60
BAJO C	40,00	13	27,09	7	5,80
BAJO D	73,05	15	25,44	3	3,55
BAJO E	74,40	14	25,44	4	3,65
1ºA	74,40	8	24,47	5	3,65
1ºB	73,05	7	23,27	6	3,70
1ºC	40,00	17	25,44	8	4,85
1ºD	73,05	6	23,44	9	3,20
1ºE	74,40	11	24,69	10	3,20
2ºA	74,40	10	25,59	11	3,35
2ºB	85,35	1	29,48	-	
2ºC	85,35	2	28,66	-	
2ºD	74,40	12	24,92	12	3,50
3ºA	74,40	9	30,00	13	3,25
3ºB	85,35	3	29,03	-	
3ºC	85,35	4	30,00	15	3,15
3ºD	74,40	18	24,24	14	3,35

* Superficie útil garaje + parte proporcional rodadura

3. Precios de venta de cada conjunto de vivienda, garaje y trastero.

VIVIENDA	SUPF. UTIL INT.	PRECIO MAX.	GARAJE	SUPF. UTIL*	PRECIO MAX.	TRASTERO	SUPF. UTIL	PRECIO MAX.	PRECIO TOTAL MAXIMO	PRECIO DE VENTA
BAJO A	74,05	288.378,17 €	5	25,66	23.946,68 €	1	3,65	3.405,74 €	315.730,59 €	297.158,20 €
BAJO B	73,05	284.991,47 €	16	27,09	25.273,17 €	2	3,60	3.359,08 €	313.623,72 €	295.175,27 €
BAJO C	40,00	162.561,97 €	13	27,09	25.273,17 €	7	5,80	5.411,86 €	193.247,00 €	181.879,53 €
BAJO D	73,05	284.991,47 €	15	25,44	23.737,23 €	3	3,55	3.312,43 €	312.041,13 €	293.685,77 €
BAJO E	74,40	289.563,52 €	14	25,44	23.737,23 €	4	3,65	3.405,74 €	316.706,48 €	298.076,69 €
1ºA	74,40	289.563,52 €	8	24,47	22.829,63 €	5	3,65	3.405,74 €	315.798,88 €	297.222,48 €
1ºB	73,05	284.991,47 €	7	23,27	21.712,58 €	6	3,70	3.452,39 €	310.156,44 €	291.911,95 €
1ºC	40,00	162.561,97 €	17	25,44	23.737,23 €	8	4,85	4.525,43 €	190.824,64 €	180.995,97 €
1ºD	73,05	284.991,47 €	6	23,44	21.871,37 €	9	3,20	2.985,85 €	309.848,69 €	291.622,30 €
1ºE	74,40	289.563,52 €	11	24,69	23.039,08 €	10	3,20	2.985,85 €	315.588,44 €	297.024,42 €
2ºA	74,40	289.563,52 €	10	25,59	23.876,86 €	11	3,35	3.125,81 €	316.566,19 €	297.944,65 €
2ºB	85,35	319.637,49 €	1	29,48	27.507,26 €	-			347.144,75 €	326.724,47 €
2ºC	85,35	319.637,49 €	2	28,66	26.739,29 €	-			346.376,78 €	326.001,67 €
2ºD	74,40	289.563,52 €	12	24,92	23.248,52 €	12	3,50	3.265,78 €	316.077,81 €	297.485,00 €
3ºA	74,40	289.563,52 €	9	30,00	27.992,37 €	13	3,25	3.032,51 €	320.588,39 €	303.376,86 €
3ºB	85,35	319.637,49 €	3	29,03	27.088,37 €	-			346.725,85 €	326.330,21 €
3ºC	85,35	319.637,49 €	4	30,00	27.992,37 €	15	3,15	2.939,20 €	350.569,05 €	331.593,95 €
3ºD	74,40	289.563,52 €	18	24,24	22.620,18 €	14	3,35	3.125,81 €	315.309,51 €	296.761,90 €

* Superficie útil garaje + parte proporcional rodadura

4. Forma de pago del precio.

El promotor de las viviendas de precio tasado podrá recibir de los adjudicatarios los siguientes anticipos máximos a cuenta del precio final de entrega:

Un 10%, a la firma y visado de los contratos por los que se formalice la adjudicación.

Un 10%, transcurrido un año desde el acto de tirada de cuerdas previo al inicio de las obras de edificación.

Con la formalización de la escritura pública por al que se formalice la entrega de los inmuebles de precio tasado, se abonará el 80% restante.

Las cantidades anticipadas a cuenta podrán ser negociadas con el promotor en base a las necesidades y a la situación del comprador.

Todos los anticipos abonados deberán ser garantizados en forma legal, mediante aval o seguro de caución a efectos de garantizar su devolución en caso de que se perjudique la promoción.

5.- Requisitos para ser adjudicatario/a de una de estas viviendas:

Podrán tener acceso a las viviendas a precio tasado, bien las unidades convivenciales, bien las personas físicas que, no formando parte de unidad convivencial, cumplan con los requisitos establecidos en los presentes bases.

a. Unidad convivencial:

El acceso a las viviendas de precio tasado por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de las condiciones que a continuación se especifican por parte de la unidad convivencial correspondiente.

Se considera unidad convivencial a los efectos del presente Pliego la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consaguinidad, hasta el tercer grado, y por afinidad hasta el 2.º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar.

Para el acceso a estas viviendas tasadas de unidades convivenciales existentes, formadas por consaguinidad en línea colateral hasta el tercer grado, y por afinidad hasta el 2º grado, deberán ser cotitulares todas las personas unidas por este parentesco siempre que sean mayores de edad.

Igualmente deberán ser cotitulares de la vivienda los cónyuges, casados en régimen de gananciales.

En el supuesto de cónyuges casados en régimen de separación de bienes, y parejas de hecho, los/as adjudicatarios/as podrán decidir el porcentaje de cotitularidad.

b. Los requisitos a acreditar son los siguientes:

b.1.- Ser mayor de edad o emancipado:

Acreditación mediante presentación D.N.I.

b.2.- Necesidad de vivienda

Todos/as y cada uno/a de los/as miembros de la unidad convivencial no podrán tener vivienda en propiedad, en el momento de escriturar la nueva vivienda.

De comprobarse que no se cumple con este requisito, quedará sin efecto la adjudicación realizada, y se procederá a sortear la vivienda en cuestión.

De todas maneras, existiendo acuerdo entre promotor y comprador/a, podrá retrasarse la firma de la escritura de compraventa hasta la venta de la vivienda en propiedad, manteniéndose en este caso la adjudicación realizada.

b.3 Requisitos para las personas extranjeras:

Las personas de nacionalidad extranjera podrán inscribirse como solicitantes de vivienda protegida, cuando habiendo cumplido el resto de los requisitos, estén en posesión de una autorización de residencia en vigor.

c. Ingresos:

c.1.- Los Ingresos ponderados máximos y mínimos irán en relación a estas cantidades:

- Ingresos mínimos: 15.000 euros anuales.

- Ingresos máximos: 65.000 euros anuales.

La ponderación de los citados ingresos se realizará en base a los criterios establecidos en el artículo 23 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

c.2.- Procedencia de los ingresos:

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos, se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos

de actividades económicas, profesionales y artísticas, y/o becas, y/o rentas sociales (renta básica).

c.3.- Ingresos computables:

c.3.1.- Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del ejercicio de 2024 más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

c.3.2.- En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

c.3.3.- Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

c.3.4.- Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

3.3.5.- En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

d. Empadronamiento:

Al menos, alguno de los/as componentes de la unidad convivencial debe cumplir 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.

No obstante, si el número de participantes que cumpla dichos requisitos fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados en Anoeta cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento; y de seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicatarios también las personas empadronadas en cualquier municipio de la comarca de Tolosaldea.

6. Procedimiento y modo de adjudicación:

a.- Inscripción:

Toda persona interesada en acceder a las viviendas objeto de adjudicación deberá inscribirse en las oficinas del Ayuntamiento de Anoeta, presentando la correspondiente documentación que estará detallada en la hoja de solicitud.

Las solicitudes de inscripción se presentarán en horas de oficina durante el plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, contados desde el siguiente al del anuncio de la convocatoria y la aprobación de las presentes Bases que se efectuará mediante Decreto de Alcaldía y se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en la web del Ayuntamiento y en un diario de los de mayor difusión en Gipuzkoa, finalizando el plazo a las 14:00 horas del último día natural.

Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

b.- Lista provisional de admitidos y excluidos.

Con los interesados que hayan optado a la adjudicación y que cuenten con las condiciones para tomar parte en el sorteo, se elaborará una lista provisional de admitidos y excluidos al sorteo. Dicha lista, aprobada mediante Decreto de Alcaldía, será expuesta al público en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en la web del Ayuntamiento, durante un período de 15 días hábiles. Durante este plazo los interesados podrán efectuar las alegaciones acerca de su inclusión en las listas provisionales.

c.- Lista definitiva de admitidos y excluidos.

Tras responder las alegaciones que pudieran interponerse se aprobarán las listas definitivas, las cuales quedarán expuestas en el tablón de anuncios y la web municipal.

Contra la lista definitiva de admitidos y excluidos se podrá interponer recursos de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación o directamente ante la jurisdicción contencioso administrativa ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Donostia-San Sebastián.

d.- Sorteo.

La adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo, en acto público y ante fedatario público.

Cada participante tendrá asignado, aleatoriamente, un número para su participación en el sorteo, el cual le será notificado con anterioridad a la celebración del sorteo.

Entre todas las solicitudes admitidas se confeccionará una lista que establezca el orden de preferencia para la elección de vivienda.

La lista de adjudicatarios será expuesta en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal.

Aquellos solicitantes que pese a haber integrado la lista definitiva de admitidos no hayan resultado adjudicatarios de vivienda integrarán la lista de espera según el orden de extracción.

Las vacantes que pudieran producirse por renuncia de los beneficiarios o incumplimientos de estas normas, se cubrirán por la lista de espera.

Las listas de adjudicatarios y de espera, conforme al resultado del sorteo, serán aprobadas mediante Decreto de Alcaldía y publicadas en el tablón de anuncios y la web municipal.

Se procederá la notificación personal a cada uno de los seleccionados como adjudicatario de vivienda.

El ayuntamiento de Anoeta podrá comprobar durante todo el proceso cuantas veces considere oportuno el cumplimiento de los requisitos establecidos en estas bases, en especial el de carencia de vivienda, dejando sin efecto la selección con respecto a aquellos que no cumplan dicha condición o no la cumplieran con anterioridad.

7. Procedimiento para la adjudicación.

El Ayuntamiento notificará a los adjudicatarios la fecha en la que por riguroso orden de extracción del sorteo deben personarse para la elección de la vivienda tasada y se les comunicará el procedimiento y las fechas para la firma de los contratos de compraventa y abono de los anticipos correspondientes.

8. Tanteo y retracto.

Las viviendas objeto de la promoción tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente no sólo al precio máximo de transmisión, 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.

El derecho de tanteo y retracto se efectuará de la forma establecida en el artículo 14 de la Ordenanza de Viviendas Tasadas municipales de Anoeta.

9. Precio de venta en segundas y ulteriores ventas.

El precio máximo de segundas y ulteriores transmisiones intervivos de las viviendas objeto de la promoción será el establecido en el artículo 4 de la Ordenanza de Viviendas Tasadas municipales de Anoeta.

10.Obligación de residencia.

En los contratos de compraventa se incluirá la cláusula adicional por la que el adjudicatario-comprador de la vivienda 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 la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

11.Expropiación de viviendas no ocupadas.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación del adjudicatario 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.

12. Obligaciones del promotor.

El promotor de las viviendas se compromete a transmitir la plena propiedad y posesión del inmueble objeto desde el mismo momento de la formalización en escritura pública de compraventa.

Deberá incluir en dicha escritura todas las condiciones señaladas en la Ordenanza de Vivienda tasada municipal del Ayuntamiento de Anoeta y cumplimentar cada uno de los requisitos señalados en dicha ordenanza.

13. Jurisdicción competente.

Para dilucidar todas aquellas cuestiones o contenciosos, cuyo origen se encuentre en estas Bases, la Jurisdicción competente será la Contencioso-Administrativa.

Contra estas bases se podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a su publicación en BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa o directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

14. Protección de datos.

En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se informa que los datos que se aportan así como los que se autorizan a obtener serán incluidos para su tratamiento en los ficheros titularidad del Ayuntamiento con la finalidad establecida en estas bases.

Asimismo se informa que mediante la presentación de la solicitud de participación se autoriza al Ayuntamiento de Anoeta para que publique en el Tablón de anuncios y en la web municipal datos relativos a la identificación de los solicitantes, composición de la unidad convivencial, lista y cupo por el que participan y, en su caso, causa de exclusión.

15. Normativa supletoria.

En lo no previsto en las presentes bases, será de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Anoeta. BOLETIN

OFICIAL de Gipuzkoa N.º 207 de 29 de Octubre de 2025, así como lo dispuesto en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.