

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ZAMBRANA****Aprobación definitiva de la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal**

El Ayuntamiento de Zambrana en sesión ordinaria de pleno celebrada el día 19 de diciembre de 2019, ha acordado la aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada Municipal, aprobada inicialmente en sesión extraordinaria de 17 de octubre de 2019. No habiéndose presentado reclamaciones durante el periodo de su exposición al público queda definitivamente aprobada. Por lo que a efectos de lo establecido en la legislación vigente se lleva a cabo su publicación íntegra para su entrada en vigor.

Ordenanza local reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Zambrana**Exposición de motivos**

La carestía de la vivienda sigue constituyendo un problema grave y generalizado que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda digna y adecuada. Esto exige de la adopción de medidas por parte de los poderes públicos y en particular, por los ayuntamientos.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco introdujo nuevas figuras de vivienda de protección pública y entre ellas las conocidas como viviendas tasadas municipales. Figura que se mantiene por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco que en su artículo 21, apartado 3, establece que las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en la propia ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
- b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
- c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.

En consonancia con dicho marco legal, y en atribución a las competencias reconocidas a la administración municipal en materia de vivienda, se viene a promulgar la siguiente Ordenanza Reguladora de Viviendas Tasadas Municipales del municipio de Zambrana.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la ordenanza

1. La presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las "Viviendas Tasadas Municipales" (VTM) del municipio de Zambrana, todo ello en desarrollo de lo previsto en la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco y en la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda del País Vasco (artículo 21).

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 Zambrana 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. No obstante, la administración municipal podrá autorizar la descalificación o, en su caso, el establecimiento de un plazo de calificación concreto, en los mismos supuestos previstos en el artículo 29 de la Ley 3/2015 de Vivienda, para la garantía del derecho de realojo del titular de vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria así como para las viviendas, anejos y locales voluntariamente acogidos a la protección pública como consecuencia de procesos de regeneración, renovación o rehabilitación.

5. 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 Zambrana tendrán la consideración de "Viviendas Tasadas Municipales" (VTM) aquellas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta ordenanza, sean así calificadas por el ayuntamiento. Esta calificación se extenderá a los garajes y trasteros vinculados a la vivienda correspondiente.

2. Se acogerán a este régimen jurídico de "Viviendas Tasadas Municipales (VTM)" las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Las que se correspondan con el cumplimiento de los estándares legales de vivienda tasada municipal, o resulten de convenios con otras administraciones públicas.

b) Que se promuevan sobre suelo calificado por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

c) Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el ayuntamiento o, en su caso, sociedad u organismo público encargado de su promoción y/o gestión.

Artículo 3. Características técnicas generales de la vivienda tasada municipal de Zambrana

1. Las viviendas tasadas municipales de Zambrana deberán cumplir en relación a su superficie máxima, distribución y demás aspectos técnicos, la normativa general de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las excepciones que, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el ayuntamiento, vayan a resultar de mayor superficie útil o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, con las limitaciones en cuanto a superficie máxima y número máximo de cada promoción se prevean en dicha normativa general.

2. Con carácter general, se exigirá que todas las viviendas tasadas municipales tengan una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados a cada una de ellas. Tanto la plaza de aparcamiento vinculada como el trastero vinculado no superarán las superficies útiles máximas previstas en la normativa general. El carácter vinculado de estos elementos se inscribirá en el Registro de la Propiedad. No obstante, cuando técnicamente la disposición del aparcamiento y/o del trastero y/o sus dimensiones no hicieran posible el cumplimiento de las citadas superficies máximas, la administración municipal podrá eximir o variar el citado requisito.

3. Las viviendas tasadas municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, los que se prevean para las viviendas tasadas de régimen autonómico. Para lo no previsto por las disposiciones precedentes se tendrá en cuenta la regulación general correspondiente a las viviendas de protección pública.

4. En todo caso, las viviendas tasadas municipales deberá respetar, en la medida de lo posible, la tipología y la arquitectura tradicional del medio rural del Territorio Histórico de Álava, y en especial del municipio de Zambrana, integrándose en el entorno.

Artículo 4. Precios y rentas máximas para la venta o alquiler de las viviendas tasadas municipales

1. El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de Zambrana no podrá superar el índice de 1,60 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 obtención de la calificación provisional municipal.

El precio máximo de venta de los anejos será el resultante de multiplicar el precio máximo de las viviendas tasadas municipales por el índice 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las viviendas tasadas municipales, será como máximo el equivalente al 4,50 por ciento (cuatro con cinco por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. 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.

4. 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 ciento anual durante los 30 primeros años.
- b) Un 1 por ciento anual durante los 20 años siguientes.
- c) Un 2,6 por ciento anual durante los últimos años.

Artículo 5. Ingresos máximos y mínimos de las personas beneficiarias

Los ingresos máximos y mínimos de los beneficiario/as de las viviendas tasadas municipales, obtenidos bien individualmente, bien integrados en unidades convivenciales, tanto para alquiler como para compra, se establecerán en las bases específicas de cada promoción, que podrán remitirse a la orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco que establezcan los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 6. Entidades promotoras de las viviendas tasadas municipales

Las viviendas tasadas municipales de Zambrana podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento de Zambrana.
- b) Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el ayuntamiento transmite 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 de su titularidad.

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

Artículo 8. La calificación de las viviendas tasadas municipales

1. La calificación constituye el procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas tasadas municipales.

2. En el mencionado procedimiento de calificación se distinguen, como mínimo, los siguientes actos administrativos:

a) La calificación provisional, es el trámite inicial, por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas tasadas municipales y cuya concesión faculta a la persona interesada para solicitar los beneficios legales en su caso previsto para las viviendas protegidas.

b) La calificación definitiva, que es la resolución por la que, una vez finalizadas las obras autorizadas en la licencia, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas tasadas municipales.

3. 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 dicha calificación.

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 vivienda tasada municipal, debiendo acreditarse que la vivienda y sus anejos vinculados se han realizado según las determinaciones de la calificación provisional.

5. Las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas tasadas municipales, se otorgarán por resolución de la alcaldía-presidencia o del concejal en quien delegue.

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) mediante documento suficiente en derecho.
- b) Relación de las viviendas a calificar y construir 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. Adquisición de viviendas tasadas municipales

1. La adquisición de las viviendas tasadas municipales de Zambrana, se concretará para cada promoción y podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la normativa civil siempre que resulten hábiles para tal adquisición.

2. El uso y disfrute de una vivienda tasada municipal y anejos vinculados, en régimen distinto del de propiedad, arrendamiento o derecho de superficie, especialmente en régimen de uso tolerado o precario, tendrá carácter excepcional de modo que se aplicará, justificadamente, de forma individualizada, nunca a promociones enteras. En ningún caso se incluirá tal régimen excepcional en la calificación provisional o definitiva de una promoción.

Artículo 11. Requisito de las personas destinatarias de la vivienda tasada municipal de Zambrana

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las viviendas tasadas municipales de Zambrana, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Que la persona/s solicitante/s sean mayores de edad o menores emancipados.
- b) Que la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumpla con una antelación mínima de un año desde la fecha de aprobación de las bases de cada convocatoria el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda, salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable en razón de la materia.
- c) Cumplir el requisito de residencia en los términos que se determinan en la presente ordenanza o en las bases de la convocatoria correspondiente.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen para cada promoción conforme al artículo 5 de la presente ordenanza.

e) Si así lo establece la convocatoria, no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores o en el plazo que se concrete en la misma.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

3. Se admitirá la acreditación de constituir una unidad convivencial de dos o más miembros, mediante la aportación de certificado del Registro Civil, copia del Libro de Familia o certificado de constituir pareja de hecho emitido por el ayuntamiento, Gobierno Vasco o administración pública competente en la materia.

Artículo 12. Excepciones a la carencia de vivienda

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, se consideran excepciones a la carencia de vivienda las siguientes:

a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como propietario de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual siempre que acredite la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.

b) Cuando la participación en la propiedad en una vivienda sea inferior al 50 por ciento o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

c) Cuando alguno o todos los integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo con el requisito de residencia o empadronamiento, resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá acceder a las viviendas tasadas municipales, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.

d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con cualquier grado de minusvalía, certificada por la administración competente, y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona con necesidades de movilidad y el edificio donde tenga fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

Artículo 13. Requisitos de residencia en el municipio

1. En las bases de la convocatoria correspondiente para la adjudicación de la promoción concreta de que se trate, el ayuntamiento podrá exigir o no que al menos una de las personas futura adjudicataria de la vivienda tasada municipal haya estado empadronada ininterrumpidamente en el municipio de Zambrana durante el plazo que se establezca en las mismas con respecto a la fecha de publicación de las mismas.

2. Si el número de participantes en la promoción de viviendas que cumplan los requisitos, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, tendrán prioridad aquellos solicitantes empadronados en el municipio de Zambrana cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento, otorgándoseles el privilegio de elegir vivienda. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronadas en cualquiera de los municipios pertenecientes a la Cuadrilla de Añana. De no cubrirse vacantes de este modo, podrán ser adjudicadas a solicitantes del Territorio Histórico de Álava con la antigüedad en la residencia que en su caso se establezca en las bases reguladoras de la convocatoria, o del resto de Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en caso de ausencia de solicitantes de Álava.

Artículo 14. Destino y obligación de residencia habitual

1. Las viviendas tasadas municipales de Zambrana deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse deshabitadas o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquél que constituya residencia efectiva durante todo el año natural, satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes legales, 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 cinco (5) meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que la misma sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

2. En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, se dará lugar a la resolución del título que permite la ocupación y el ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

3. En los títulos de transmisión de la propiedad, arrendamiento, constitución de derecho de superficie o, en general, cualesquiera que permita la ocupación de la vivienda 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 seis 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.

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

5. Los adjudicatarios no podrán arrendar la vivienda tasada municipal, ni su garaje o trastero anejos, si se encuentran vinculados a la misma.

Artículo 15. Tanteo y retracto

La segunda y sucesivas transmisiones de las viviendas tasadas municipales estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor y en este orden, de las siguientes instituciones públicas:

a) Del Ayuntamiento de Zambrana, u otros organismos públicos dependientes de la administración municipal que tuvieran encomendada la gestión de la vivienda protegida.

b) De la administración pública promotora de la actuación edificatoria, si hubiere sido distinta de la administración municipal y/o sus entes instrumentales o dependientes.

c) De la administración general de la Comunidad Autónoma de País Vasco.

Artículo 16. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o retracto

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al ayuntamiento o administración actuante, 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 proyectadas y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como del domicilio a efectos 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.

b) 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.

c) Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en el presente artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, o 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 que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

2. A los efectos previstos en este artículo, la previa notificación al ayuntamiento de la voluntad de transmitir contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

Identidad de las partes que han concertado la transmisión con indicación del número de documento nacional de identidad y domicilio.

Número de expediente de construcción de la vivienda y de los anejos, así como su descripción y superficie.

Título e inscripción a favor de quien ostente la propiedad.

Precio de la vivienda y de los anejos, objeto de la transmisión acordada.

Condiciones de pago del precio, con señalamiento de aplazamiento del mismo si se hubiere establecido.

Cargas o condiciones resolutorias o suspensivas existentes.

3. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) de este artículo y el transcurso del plazo legal con que cuenta la administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

4. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) y el transcurso del plazo legal con que cuenta la administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

5. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al Ayuntamiento de Zambrana, cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas tasadas municipales, y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

6. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

7. El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado, una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 17. Visado de contratos

1. Todos los contratos de transmisión en plena propiedad de las viviendas tasadas municipales, como de cesión del derecho de superficie y los de alquiler habrán de ser visados por la administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin el citado visado.

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

3. No será exigible el visado en la primera transmisión inter vivos de la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos cuando hayan sido promovidas por administraciones públicas y/o sus entes instrumentales o dependientes.

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

5. 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 permuta entre dos viviendas tasadas municipales. 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.

6. 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 o, en su caso, exigir que se acredite la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los entes beneficiarios.

7. Los notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizado por el ayuntamiento mediante su visado o, en su caso, no se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los beneficiarios.

8. 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.

9. 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.

Artículo 18. Inscripción registral

La calificación definitiva de las viviendas como viviendas tasadas municipales, 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, subsidiariamente de la administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta ordenanza.

Artículo 19. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal de Zambrana

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales se iniciará mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zambrana 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 en el tablón municipal e y en la página web municipal.

No podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción. La calificación provisional de la promoción se podrá realizar con el proyecto básico de edificación.

2. En las bases para cada promoción de viviendas tasadas municipales 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 de Zambrana procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en cada pliego.

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 el sorteo 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 el sorteo.

7. Las viviendas se adjudicarán mediante fedatario público entre aquellos solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción. Atendiendo a la prioridad establecida en el artículo 13 de la presente ordenanza.

8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará en el mismo sorteo 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.

Disposición adicional única. Promoción en régimen de cooperativas

En el supuesto de que la promoción de viviendas tasadas municipales se realice a través de sociedad cooperativa, se dispondrán en las bases de la convocatoria las previsiones específicas en relación con el proceso de adjudicación, que deberán garantizar en todo caso En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia.

Disposición final primera

Para todo lo no previsto por la presente ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y/o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica en materia de vivienda de protección pública.

Disposición final segunda

La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOTA, 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.

En Zambrana, a 20 de diciembre de 2019

El Alcalde-Presidente

AITOR ABECIA JIMÉNEZ DE ABERÁSTURI