

ORDENANZA DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ERANDIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La carestía de la vivienda sigue constituyendo una problemática grave y generalizada que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda digna y adecuada. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco introduce nuevas figuras de vivienda de protección pública y entre ellas las conocidas como viviendas tasadas municipales, lo que ofrece a los ayuntamientos la posibilidad de incidir en la materia de una forma más directa en el ejercicio de sus competencias.

Por su parte, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco mantiene esta figura y señala en el artículo 21, apartado 3, 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 Erandio.

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 Erandio, todo ello en desarrollo de lo previsto en la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como 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 Erandio 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 Erandio 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, la sociedad u organismo público encargado de su promoción y/o gestión.

Artículo 3. Características técnicas generales de la Vivienda Tasada Municipal de Erandio.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Erandio no podrán disponer de más de 90 m² (t) útiles de superficie salvo que, excepcionalmente, 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, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m²(t) útiles ni superar en número el máximo equivalente al 5 por 100 del número total de viviendas de cada promoción.

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. La plaza de aparcamiento vinculada no podrá tener una superficie superior a los 30 m² (t) útiles, y el trastero no superará los 10 m² (t) también útiles. 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 hicieren 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.

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 Erandio no podrá superar el índice de 1,50 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 0,28.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales, será como máximo el equivalente al 4,50 % (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 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.

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 Erandio podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Erandio 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 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 previstos 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.

6. La calificación provisional como vivienda tasada municipal será requisito previo necesario para la formalización de cualquier contrato de compraventa sobre la misma y sus anejos vinculados

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 vivienda 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 Erandio, 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 Erandio

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Erandio, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Que la persona o personas solicitantes 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 % o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma.
- 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 mayor de 70 años 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. Al menos una de las personas futura adjudicataria de la vivienda tasada municipal deberá haber estado empadronada ininterrumpidamente en el municipio de Erandio durante el plazo que se establezca en las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente 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 de empadronamiento y antigüedad, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de Erandio cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronados en cualquiera de los municipios del Territorio Histórico de Bizkaia con al menos dos años de antigüedad.

Para la hipótesis de que con los criterios anteriormente fijados, tampoco se ocuparan la totalidad de las viviendas de la promoción, el Ayuntamiento podrá delegar en el promotor la adjudicación directa sin sometimiento al requisito de residencia.

Artículo 14. Destino y obligación de residencia habitual

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Erandio 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 encomendando 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.

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 Erandio, 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

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 Erandio, 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, 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 Erandio

1. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales se iniciará mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia 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 la prensa local.

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 de Erandio 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 sorteo ante fedatario público entre aquellos solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción.
8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará en el mismo sortero 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 la 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 «Boletín Oficial de Bizkaia», 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.