

## **Ordenanza municipal reguladora de la VIVIENDA TASADA MUNICIPAL (VTM) del Ayuntamiento de Elciego**

### **I.- EXPOSICION DE MOTIVOS**

La adquisición de viviendas en propiedad se ha convertido en el eje fundamental del desarrollo de la personalidad de los ciudadanos de la sociedad del momento que nos ha tocado vivir. Realidad sociológica que tuvo en cuenta la Constitución española de 1978, cuya expresión es su artículo 47, el cual prescribe que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Tenido en cuenta que el esfuerzo financiero que los hogares deben realizar para adquirir un vivienda en propiedad alcanza ya el 42% de su renta bruta anual disponible, según los datos suministrados por el Banco de España en relación con el tercer trimestre del año 2006. Así las unidades convivenciales deben dedicar cada vez mayor proporción de su renta al pago de la vivienda, por lo que la tasa de ahorro se sitúa en el 9,4% de la renta disponible, siendo la más baja desde 1999.

Tenido en cuenta que, conforme el artículo 47 de la constitución española, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por su parte, la Ley autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi, mediante su Disposición Adicional Octava, ha reconocido a los Ayuntamientos vascos la competencia para aprobar ordenanzas locales para establecer las viviendas tasadas municipales (VTM) y regular su régimen jurídico, cuyo contenido mínimo es la determinación de las características de la vivienda tasada municipal y sus anexos; los regímenes de protección municipal, los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, el cual deberá respetar en todo caso los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación.

Por lo expuesto, y en ejercicio de esta competencia normativa, este Ayuntamiento aprueba la siguiente ordenanza local de establecimiento y determinación del régimen jurídico de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del Ayuntamiento de Elciego

### **Capítulo I.- Disposiciones Generales**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

Es objeto de la presente ordenanza el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promoción, adquisición, construcción, uso y aprovechamiento de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) del Ayuntamiento de Elciego, que, a todos los efectos, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP).

## **Artículo 2.- Definición de Vivienda Tasada Municipal (VTM)**

1.- Tienen la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta y cumplir las características técnico-arquitectónicas y de diseño previstas en la presente ordenanza, se califiquen como tal por el Ayuntamiento.

2.- El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

## **Artículo 3.- Regímenes de protección municipal**

1.- Las Viviendas Tasadas Municipales se clasifican, en función de su precio máximo de venta y de los sectores sociales a quienes se destinen, en:

a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG)

b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME)

2.- Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) computa en el cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de terrenos calificados con destino a vivienda de protección pública establecidos por la legislación sectorial.

3.- Se someterán al régimen de protección de Vivienda Tasada Municipal:

a) Las viviendas que se promuevan sobre parcelas integrantes del patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento de Elciego.

b) Las viviendas que se promuevan sobre parcelas integrantes del patrimonio municipal de suelo de otras administraciones públicas territoriales

c) Las que promuevan los promotores privados sobre suelos residenciales privados, cualesquiera que sea su calificación urbanística, a través la promoción privada de vivienda tasada municipal.

## **Artículo 4.- Características técnicas de la Vivienda Tasada Municipal**

1.- La superficie máxima de las Viviendas Tasadas Municipales de Elciego es de 90 m<sup>2</sup> útiles, salvo las específicamente destinadas a familias numerosas o unidades convivenciales de cinco o más miembros, que podrán tener 120 m<sup>2</sup> de superficie útil, como máximo.

2.- La superficie mínima de las Viviendas Tasadas Municipales de Elciego es de 40 metros cuadrados útiles.

3.- En el caso de existir plazas de garaje y trasteros en la promoción, estos estarán vinculados a las Viviendas Tasadas Municipales, carácter éste que deberá figurar como tal en el Registro de la Propiedad.

4.- Los trasteros tendrán como máximo una superficie de 13,50 metros cuadrados útiles.

5.- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie útil computable máxima de 30 metros cuadrados. No obstante, en los

garajes cuyo acceso y uso sea individual, la superficie útil máxima no podrá exceder de 20 metros cuadrados.

6.- Todas las Viviendas Tasadas Municipales y anejos vinculados cumplirán los requisitos técnico-arquitectónicos y de diseño que se establezcan por la ordenanza municipal de edificación y diseño de Vivienda Tasada Municipal.

### **Artículo 5.- Precios máximos en primeras, segundas y posteriores transmisiones de las Viviendas Tasadas Municipales**

1.- VTM de Régimen General. (VTMG). El precio máximo de la primera transmisión de la VTMG no puede superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal

El precio del garaje y trastero de la VTMG es la resultante de aplicar a su superficie el precio máximo establecido para los garajes y trasteros de VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

2.- VTM de Régimen Especial (VTME). El precio máximo de la primera transmisión de las VTME, no podrá superar el índice 1,4 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

El precio del garaje y trastero de la VTME es la resultante de aplicar a su superficie el precio máximo establecido para los garajes y trasteros de VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal

3.- Precios máximos en VTM promovidas por cooperativa o comunidades de propietarios. En el caso de Viviendas Tasadas Municipales promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos, fijado de acuerdo con la presente ordenanza municipal.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones de capital social, las cuotas sociales, ni la participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para no obtener la calificación.

4.- Los precios se actualizarán automáticamente todos los años el 1 de enero, tenido en cuenta el incremento porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo General referente al Territorio Histórico de Álava publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Artículo 6.- Duración del régimen de protección.** Las viviendas tasadas municipales y sus anejos tendrán la calificación permanente de vivienda protegida.

## **CAPITULO II. LA CALIFICACION DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES**

### **Artículo 7.- La calificación.**

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 y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden.

La calificación se otorgará para promociones que abarquen fincas registrales completas. No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamiento de que estén mancomunados así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

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

La calificación provisional, que es el trámite inicial, por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas tasadas municipales.

La calificación definitiva, que es la resolución por la que, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas tasadas municipales.

3.- La licencia de edificación de las viviendas tasadas municipales tiene los efectos de calificación provisional, que deberá recoger el contenido mínimo prescrito por el artículo 9 de esta ordenanza

4.- La concesión de la licencia de primera ocupación de las viviendas tasadas municipales tiene los efectos de la calificación definitiva.

### **Artículo 8.- Contenido mínimo de la calificación**

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

identificación del promotor

tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 3.1 de esta ordenanza.

Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y de sus anejos.

Régimen de acceso de las viviendas

Precio máximo de la primera transmisión

Que la calificación del régimen de protección es permanente.

### **Artículo 9.- Duración de la calificación**

1.- Las viviendas tasadas municipales mantendrán permanentemente la calificación y naturaleza de vivienda protegida.

2.- Las viviendas tasadas municipales no podrán ser descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años contados desde la fecha de su calificación.

### **Artículo 10.- Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal**

1.- Los efectos de la calificación como Viviendas Tasadas municipales son los siguientes:

a) Estar sujeto de manera permanente tanto a un precio máximo de transmisión

b) Estar sujeto al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Elciego.

c) Acceso, en su caso, a las medidas financieras previstas para la promoción de vivienda protegida por parte del órgano competente de Gobierno Vasco.

2.- Limitación del precio de primeras, segundas y sucesivas transmisiones.

En segundas y posteriores transmisiones inter vivos de las VTM, el precio máximo actualizado al que podrán enajenarse es el siguiente:

Si se venden, entre el año 1 y el 15, a contar desde la calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento.

Si se venden entre el año 16 y 40, contados desde la calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento, con un incremento del 15%.

Si el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones, calculado a tenor de lo dispuesto en este artículo, resultara inferior a la cantidad total abonada en concepto de precio y tributos legalmente exigidos en la transmisión inmediatamente anterior, el precio máximo en segundas y posteriores transmisiones podría elevarse hasta esta cantidad.

### **Artículo 11.- Derecho de tanteo y retracto.**

Todo propietario de VTM deberá comunicar al Ayuntamiento de Elciego la decisión de su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago así como de las demás condiciones esenciales de la enajenación prevista, señalando el domicilio a efectos del ejercicio del derecho de tanteo.

El Ayuntamiento de Elciego podrá ejercer el derecho de tanteo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la entrada en el Registro General de la comunicación de la decisión de enajenar la VTM.

Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin notificación de la resolución expresa de ejercicio del derecho de tanteo, el titular de la VTM podrá enajenarla libremente, sin perjuicio del precio máximo de enajenación establecido.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida por el apartado primero de este artículo o en ella se hubiera omitido alguno de los contenidos reglamentariamente establecidos, así como cuando el precio realmente satisfecho por la enajenación fuese inferior o la condiciones de pago fuesen menos onerosas que las comunicadas al Ayuntamiento, éste podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente en que se haya tenido conocimiento fehaciente de la enajenación.

Todos los contratos de enajenación de VTM habrán de ser visados por el Ayuntamiento, sin el cual no podrán tener acceso al Registro de Propiedad.

### **Capítulo III- REGIMEN DE ADQUISICION DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES**

#### **Artículo 12.- Adquisición de viviendas tasadas municipales.**

La adquisición de las viviendas tasadas municipales podrá realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en la convocatoria correspondiente, en alguno de los siguientes títulos:

propiedad o pleno dominio derecho de superficie cualesquiera otros contemplados en la legislación civil.

#### **Artículo 13.- Beneficiarios.-**

1.- Será beneficiaria de Vivienda Tasada Municipal (VTM) toda aquella persona física, tanto individualmente considerada como integradas en unidades convivenciales existentes o futuras, en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) ser mayor de edad o menor emancipado
- b) necesidad de vivienda,
- c) ingresos máximos y mínimos
- d) residencia en el municipio
- e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública (VPP) en los dos años anteriores
- g) Escrituración y formalización del contrato

2.- En el supuesto de permutas de viviendas tasadas municipales entre sí no se exigirá la acreditación del cumplimiento de estos requisitos.

3.- En los supuestos de promoción de viviendas tasadas municipales por parte de sociedades cooperativas de viviendas y de comunidades de bienes, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo, por cada uno de los socios o comuneros, se produce individualizadamente en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda.

#### **Art. 14- Unidades Convivenciales.**

1- A los efectos de la presente de la presente Ordenanza, se entiende por unidad convivencial la unión de dos o más personas entre sí, por matrimonio o mediante la unión descrita por el artículo 2.1 de la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de la parejas de hecho, por adopción o consaguinidad hasta el 3º grado y por afinidad hasta el 2º grado. No se considera unidad convivencial la cohabitación por razones de amistad o de conveniencia.

2.- En los casos de unidades convivenciales deberán ser cotitulares forzosamente todos los mayores de edad o menores emancipados en los siguientes casos:

Cónyuges casados en régimen de gananciales

Cónyuges casados en régimen de separación de bienes, si bien éstos deberán decidir el porcentaje de cotitularidad.

Miembros de una pareja de hecho, si bien éstos deberán decidir el porcentaje de cotitularidad.

Miembros de la unidad convivencial unidos por lazos de consaguinidad colateral hasta 3º grado

Miembros de unidades convivenciales unidos por afinidad hasta el 2º grado.

3.- En el caso de unidades convivenciales futuras, la adjudicación definitiva de la vivienda tasada municipal y anejos está sometida a la condición de que la unidad convivencial se constituya de manera formal con anterioridad a la firma de la escritura pública de la compraventa. Esta condición se expresará como condición resolutoria en el contrato privado de compraventa.

#### **Art. 15 Necesidad de vivienda.-**

1.- Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, en el momento de alguna de las siguientes fechas:

a) A la fecha de publicación de la convocatoria de adjudicación de viviendas tasadas municipales, y continuar en dicha situación de carencia hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa

b) A la fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de vivienda tasada municipal

Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa.

2.- No obstante, podrán ser beneficiarios de viviendas tasadas municipales, quienes siendo titulares en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, de otra vivienda, se encuentren comprendidos dentro de algunos de los siguientes supuestos, en los que se entenderá acreditado el requisito de necesidad de vivienda:

- infravivienda: Vivienda con una superficie igual o inferior a 36 metros cuadrados

- unidades convivenciales de 5 o más miembros, o familias numerosas, que sean titulares de viviendas con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 120 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 12 metros cuadrados por persona.

- Personas físicas de 60 o más años de edad, titulares de vivienda sita en edificio que no reúne condiciones de accesibilidad.

- Que alguno de los componentes de la unidad convivencial acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, siempre que la vivienda donde resida se ubique en edificio que no reúna condiciones de accesibilidad.

En estos casos, será precisa la permuta, libre de cargas y ocupantes, o de la vivienda cuya titularidad ostentan los beneficiarios

3.- La titularidad de nuda propiedad no es obstáculo para ser beneficiario de vivienda tasada municipal, si su vivienda está gravada con un derecho de uso o usufructo vitalicio. En este caso, el beneficiario de vivienda tasada municipal también está obligado a transmitir gratuitamente al Ayuntamiento el derecho de nuda propiedad de la vivienda cuya titularidad ostentan los beneficiarios

4.- La acreditación de este requisito se realizará mediante certificación negativa de bienes inmuebles expedida por la Hacienda Foral Alavesa y por cualquier otro medio que se considere necesario.

El cumplimiento de este requisito se someterá a nueva comprobación una vez sorteadas las viviendas y con anterioridad a la firma de los contratos correspondientes y antes de firmar las escrituras de compraventa. No podrá resultar adjudicatario quienes durante el tiempo transcurrido entre la solicitud de vivienda y su adjudicación no hayan continuado en la situación de necesidad de vivienda.

### **Artículo 16.- Residencia en el municipio**

1.- Para ser beneficiario de vivienda tasada municipal se exige, que, por lo menos, uno de los adjudicatarios ha de ser residente, de manera ininterrumpida, durante al menos cinco años inmediatamente anteriores de la fecha de publicación del acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales.

2.- Este requisito no será exigible a las víctimas de violencia de género.

3.- Este requisito se acreditará por el propio Ayuntamiento mediante consulta al padrón municipal de habitantes.

### **Artículo 17.- Ingresos máximos y mínimos**

1.- Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados no superiores a:

a) En el caso de viviendas tasadas de régimen general, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de régimen general.



b) En el caso de viviendas tasadas de régimen especial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de régimen general.

2.- En el supuesto de VTM de régimen especial, los ingresos mínimos ponderados anuales no podrán ser inferiores a 12.000,00 €

3.- Cuando las circunstancias socio-económicas así lo demanden, los ingresos previstos en los apartados 1 y 2 anteriores serán actualizados mediante acuerdo plenario, que será objeto de publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en el Tablón de Anuncios Municipal.

4.- En el supuesto de VTM de régimen general, los ingresos mínimos ponderados anuales no podrán ser inferiores a 18.000,00 €

5.- La acreditación de este requisito se realizará de la siguiente manera:

a) Mediante aportación de fotocopia compulsada de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes al período impositivo anterior al de la convocatoria de adjudicación de viviendas tasadas municipales.

b) En el supuesto de que no se estuviese obligado a presentar declaración de IRPF, mediante certificado de la Hacienda Foral de no haberse efectuado dicha declaración, acompañada de la siguiente documentación.

i) En caso de que los solicitantes sean trabajadores por cuenta ajena, aportarán certificado de vida laboral expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social, así como las nóminas o certificados de empresa correspondientes a los períodos trabajados, ajustados a los requisitos de la reglamentación laboral vigente y correspondientes al ejercicio anterior al de la convocatoria de adjudicación de viviendas tasadas municipales.

ii) En caso de que los solicitantes se encontraran en situación de desempleo, aportarán certificación expedida por el Instituto Nacional de Empleo acreditativa de las prestaciones recibidas en el ejercicio anterior al de la convocatoria de adjudicación de viviendas tasadas municipales.

En todo caso, el Ayuntamiento de Elciego podrá solicitar cualquier otra documentación complementaria que entienda necesaria. Requerimiento que deberá ser cumplido por el interesado en el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de su notificación. En el caso de que transcurra dicho plazo sin ser cumplimentado se procederá a la exclusión automática y definitiva de la solicitud.

6.- No se exigirá la acreditación del requisito de ingresos mínimos a las víctimas de violencia de género.

### **Artículo 18.- Procedencia de los ingresos.**

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos mínimos y máximos, se exigirá que, al menos, un 90 por 100 de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades

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

### **Artículo 19. Ingresos computables**

1.- Se computará la Base o bases imponibles de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo correspondiente, acreditadas por la unidad convivencial. Esto no obstante, en el caso de rendimientos de trabajo se tomará en consideración la cifra resultante de la suma a dicha base imponible de las bonificaciones aplicadas a dichos rendimientos.

2.- En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la renta en el Territorio Histórico de Álava se tomará en cuenta el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3.- Para la determinación de los ingresos ponderados procedentes de renta exentas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomará en consideración:

a) En el caso de trabajadores por cuenta ajena y de perceptores de la prestación de desempleo, se considerará como base imponible el 95 % de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensionistas y de perceptores del subsidio de desempleo, se considerará como base imponible el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

4.- Para la determinación de los ingresos ponderados correspondientes a personas separadas legalmente, divorciadas y viudas, en los casos en que la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o en su caso ingresos a acreditar, correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio, se seguirán los siguientes criterios:

si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50% de los ingresos del matrimonio

si el régimen económico fuera otro, se le computará únicamente los ingresos provenientes del solicitante.

5.- Se considerarán como ingresos no acreditados correctamente, los recogidos en declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentadas extemporáneamente así como las acreditaciones de ingresos, que debiendo estar incluidos en la correspondiente declaración de la renta, no hayan sido incluidos.

6.- La fecha de referencia para no ser tenidas en cuenta las declaraciones extemporáneas es la publicación del acuerdo del inicio de procedimiento de adjudicación.

7.- En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se permite que acrediten sus ingresos por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

## **Artículo 20.- Personas perceptoras de ingresos y período computable**

1.- Se tendrá en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda tasada municipal.

2.- Período computable es el período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del IRPF, sea inmediatamente anterior a la fecha de publicación del acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

## **Artículo 21. Ponderación de los ingresos.**

1.- La ponderación de los ingresos se realizará conforme la siguiente fórmula:

$IP = BI \times N \times A$ , siendo:

IP: Cuantía de la base imponible conforme a lo reseñado en la ponderación de ingresos.

BI: cuantía de la base o bases imponibles acreditados por la unidad convivencial de uno o más miembros.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aporta al menos el 20 por 100 de los ingresos brutos.

Los coeficientes de ponderación son los siguientes:

N:

Unidades convienciales de 1 ó 2 miembros	1,00
Unidades convivenciales de 3 miembros	0,95
Unidades convivenciales de 4 miembros	0,90
Unidades convivenciales de 5 miembros	0,80
Unidades convivenciales de 6 miembros	0,70
Unidades convivenciales de 7 miembros	0,60
Unidades convivenciales de más de 7 miembros	0,50

A:

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deba a un perceptor  
1,00

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deba a dos perceptores  
0,95

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deba a 3 ó más perceptores  
0,90

## **Artículo 22.- No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en el término municipal de Elciego.**

Las personas que resulten beneficiarias deberán cumplir el requisito de no haberle sido adjudicado otra vivienda de protección pública, tanto de promoción pública como privada, en el término municipal de Elciego, en los dos años anteriores al del la fecha de publicación del acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales. No obstante, aquellos que hubieran sido

beneficiarios de vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda tasada municipal.

Se deberá continuar en esta situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa.

### **Artículo 23.- Escrituración y formalización del contrato**

Resultará también necesario el cumplimiento del requisito de escrituración y formalización del contrato de compraventa.

En el supuesto de unidades convivenciales formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado y por afinidad hasta el 2º grado, y en el de los cónyuges casados en régimen de gananciales, deberán escriturar a partes iguales y formalizar el contrato de compraventa aquellos que van a ser cotitulares, de conformidad con el artículo 14.2 de esta ordenanza.

Los cónyuges casados en régimen que no sea el ganancial y los miembros de parejas de hecho no tendrán la obligación de escriturar y formalizar el contrato de compraventa por idéntico porcentaje, sino que podrán optar por escriturar y formalizar el contrato en el porcentaje que deseen.

## **Capítulo III.- Procedimiento de adjudicación de viviendas tasadas municipales**

### **Artículo 24.- Selección de adjudicatarios.**

1.- En la selección de adjudicatarios participarán los solicitantes convenientemente dados de alta tanto en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

2.- La selección se llevará a cabo mediante sorteo ante notario o ante el Secretario del Ayuntamiento.

3.- Lo establecido en el apartado anterior debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad excepcional de exclusión del procedimiento por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de un cupo de viviendas de cada promoción para atender necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo que estarán excluidos del citado cupo.

4.- La selección de adjudicatarios en promociones privadas de vivienda tasada municipal llevadas a cabo por cooperativas se realizará conforme prescribe la disposición adicional séptima de esta ordenanza.

### **Artículo 25.- Inicio de la adjudicación de viviendas tasadas municipales.**

1.- El proceso de selección de los adjudicatarios de las viviendas tasadas municipales se iniciará por Decreto de Alcaldía para cada una de las promociones que deben ser adjudicadas.

2.- El citado Decreto de Alcaldía será publicado en el Tablón Municipal de Anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de

Álava (BOTHÁ) y en uno de los diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Álava.

3.- Este Decreto de Alcaldía determinará, como mínimo, los siguientes extremos:

3.1.- Número de viviendas a adjudicar. Se hará constar, asimismo, tanto el número de viviendas detraídas como consecuencia de operaciones de realojo o excluidas por necesidades específicas.

3.2.- Reservas a que se refiere el artículo siguiente

3.3.- Régimen de cesión de las viviendas

3.4.- Fecha hasta la cual serán tenidas en cuenta las solicitudes de inscripción en Etxebide y en el Registro Municipal de Viviendas.

### **Artículo 26.- Reservas**

1.- Del total de las viviendas a adjudicar en cada promoción se reservarán los siguientes cupos obligatorios:

GRUPO 1.- Una reserva mínima de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente, en la proporción establecida en la legislación sectorial de promoción de la accesibilidad.

Se consideran personas con movilidad reducida de carácter permanente las siguientes personas:

a) Los confinados en silla de ruedas

b) Los dependientes absolutamente de dos bastones para deambular

c) Los que sumen 12 puntos o más en relación con los apartados d) a h) del Anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación de grado de minusvalía.

En caso de no haber solicitantes de este Grupo, esta vivienda se añadirá al cupo general.

GRUPO 2.- Una reserva de vivienda, en la proporción que se establezca, destinada a beneficiarios de edad inferior o igual a 35 años.

En caso de no haber solicitantes de este Grupo, esta vivienda se añadirá al cupo general.

GRUPO 3.- Una reserva de vivienda en la proporción que se establezca, destinada a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo

En caso de no haber solicitantes de este Grupo, esta vivienda se añadirá GRUPO .2

2.- Por Decreto de Alcaldía podrán establecerse reservas adicionales en función de las especiales características de la promoción de las viviendas tasadas municipales o de la demanda en el municipio.

3.- Las viviendas asignadas al cupo general que queden sin adjudicar por inexistencia de solicitudes pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables para los GRUPOS 2 y 3, proporcionalmente al número de reservas en cada uno de estos grupos.

En caso de que, a pesar de lo anterior, queden viviendas sin adjudicar, éstas podrán ser adjudicadas, mediante subasta pública, a

cualquier vecino empadronado en el término municipal con antigüedad de, por lo menos, 5 años.

4.- En el caso de que los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos señalados en el apartado primero de este artículo, se les incluirá únicamente en uno de ellos, de acuerdo con los siguientes criterios:

4.1.- En primer lugar, cumpliendo los requisitos exigidos al efecto, se les incluirá en la reserva señalada en el GRUPO 1.

4.2.- En el caso de que pudieran formar parte simultáneamente de las reservas recogidas en los GRUPOS 2 y 3, se les incluirá en este último GRUPO 3

4.3.- En otro caso, se le incluirá en la reserva obligatoria elegida por el solicitante, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores.

5.- En el caso de que el número de solicitantes del GRUPO 1 exceda del número de viviendas asignadas a dicho cupo, habrá de estarse a las siguientes reglas:

5.1.- Tendrán prioridad en el orden establecido en el número 1 de este artículo.

5.2.- Dentro de cada orden, se seleccionará el adjudicatario mediante sorteo público.

### **Artículo 27.- Exclusiones del procedimiento general**

Por Decreto de Alcaldía podrán excluirse del procedimiento de adquisición todas aquellas viviendas de una promoción que se destinen a:

- Satisfacer necesidades sociales específicas, como pueden ser la atención de víctimas de la violencia de género.
- Expedientes de realojos.

### **Artículo 28.- Solicitudes**

1.- Las solicitudes se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Ayuntamiento de Elciego, junto con la documentación exigida en cada caso.

Únicamente serán admitidas las solicitudes presentadas con anterioridad a la fecha que se determine en cada convocatoria de promoción de viviendas tasadas municipales.

2.- Sólo se admitirá una solicitud por persona o unidad convivencial, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades convivenciales al mismo tiempo. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante individual o como miembro de la unidad convivencial, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en un unidad convivencial o en otra unidad convivencial, quedará inscrito en el Registro conforme a la última solicitud presentada, extremo que será comunicado, en su caso, a la anterior unidad convivencial.

En caso de matrimonio o de pareja de hecho, la unidad convivencial solicitante deberá reflejar a ambos cónyuges o miembros, respectivamente. Respecto de los hijos habidos solamente formarán

parte de la unidad convivencial del miembro que tenga la patria potestad sobre los mismos.

### **Artículo 29.- Lista Provisional de Admitidos y Excluidos**

1.- Examinadas las solicitudes presentadas hasta la fecha que determine el Decreto de convocatoria de promoción de viviendas tasadas municipales, y efectuadas de oficio las comprobaciones pertinentes, el Alcalde procederá a la aprobación de la lista provisional de admitidos y excluidos en cada una de las promociones de vivienda tasada municipal.

2.- La Lista provisional de admitidos y excluidos contendrá los siguientes extremos:

2.1. Lista provisional de admitidos

Nombres y apellidos y D.N.I del admitido

Composición de la unidad convivencial

Especificación del GRUPO en el cual se incluye la solicitud.

En el caso de personas discapacitadas con movilidad reducida, de carácter permanente, se especificará en qué categoría de los recogidos en el artículo 26.1 de esta Ordenanza se clasifica la solicitud.

2.2.- Lista provisional de excluidos

Nombres y apellidos y D.N.I del excluido

Causas de exclusión.

3.- La lista provisional de admitidos y excluidos se publicará en el Tablón Municipal de Anuncios, que sustituirá a las notificaciones personales individualizadas conforme el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

La publicación de esta lista en el Tablón de Anuncios se difundirá mediante anuncio en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico de Álava.

### **Artículo 30.- Reclamaciones frente lista provisional de admitidos y excluidos.**

1.- Durante el plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al último de la publicación de la lista provisional de admitidos y excluidos, cabrá interponer reclamaciones frente ella ante el Ayuntamiento.

2.- Las reclamaciones serán resueltas por el Alcalde en un plazo de tres meses. Tras lo cual se aprobará por el Alcalde la lista definitiva de admitidos y excluidos, que se publicará en el Tablón Municipal de Anuncios, dándose cuenta de esta publicación en uno de los periódicos de mayor difusión en el Territorio Histórico de Álava.

Contra la resolución aprobatoria de la lista definitiva de admitidos y excluidos, se podrá recurrir en los términos y supuestos establecidos por el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

### **Artículo 31.- Lista provisional de adjudicatarios y de espera**

1.- El Ayuntamiento, una vez que, por parte del órgano local competente, se haya aprobado los correspondientes proyectos básicos de los edificios que alberguen las viviendas tasadas municipales objeto de adjudicación y los garajes y trasteros vinculados a aquellas, realizará el sorteo entre las solicitudes admitidas para seleccionar las personas adjudicatarias provisionales de vivienda tasada municipal dentro de cada GRUPO.

Dicho sorteo se realizará ante el Secretario del Ayuntamiento en la fecha y lugar a señalar por el Ayuntamiento, y conforme la mecánica prescrita por la Disposición Adicional Primera de esta Ordenanza

En caso de existir más solicitudes que viviendas, se conformará una lista de espera de cada promoción, conforme lo señalado por la Disposición Adicional Primera de esta Ordenanza

2.- La lista provisional de adjudicatarios se aprobará mediante Decreto del Alcalde y será publicada en el Tablón Municipal de Anuncios, dándose cuenta de ello en un periódico de gran difusión en el Territorio Histórico de Álava.

### **Artículo 32.- Lista definitiva de adjudicatarios.**

1.- En el plazo de un mes, contados desde la celebración de cada uno de los sorteos de adjudicación de la vivienda tasada municipal, y previa comprobación de los datos de las adjudicaciones provisionales, el Ayuntamiento, mediante Decreto del Alcalde, aprobará la lista definitiva de adjudicatarios, que también será comunicada a la promotora.

Contra este Decreto podrán interponer los recursos administrativos y contencioso administrativo que procedan conforme la ley reguladora del procedimiento administrativo común y la ley reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

2.- La lista definitiva de adjudicatarios serán publicada en el Tablón Municipal de Anuncios,

3.- La condición de adjudicatario de vivienda tasada municipal se adquiere tras comprobar que las personas adjudicatarias reúnen los requisitos establecidos en el artículo 13 de esta ordenanza.

4.- A los que resulten adjudicatarios se les entregará, para su conocimiento en cuanto a planificación de futuros pagos, un ejemplar del modelo de contrato de compraventa que deberán suscribir con la promotora.

### **Artículo 33.- Causas de anulación de la adjudicación.**

1.- La adjudicación de la vivienda tasada municipal quedará anulada y sin efecto alguno cuando concurra alguno de estos supuestos:

1º.- Incumplimiento de lo dispuesto en esta Ordenanza, y en particular, de todo lo relativo a las condiciones para ser beneficiario de vivienda tasada municipal.

2º.- La no suscripción, por causa injustificada, del contrato privado de compraventa de la vivienda adjudicada en el plazo citado.



2.- En el supuesto de que se produzca la anulación de la adjudicación por estas causas, se adjudicará la vivienda tasada municipal al primer reservista según el orden de la lista de espera.

#### **Artículo 34.- Formalización de la adjudicación.**

1.- Una vez obtenga la lista definitiva de adjudicatarios con la exposición de la vivienda tasada municipal, plaza de garaje y trastero concretos e individualizados que corresponda a cada uno de ellos, el Ayuntamiento, notificará al adjudicatario definitivo documento administrativo en el que conste la adjudicación.

Mediante esta misma notificación, el Ayuntamiento requerirá al adjudicatario definitivo para que, en el plazo de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación, acepte la adjudicación. La no aceptación en plazo de la adjudicación se entiende como renuncia de la adjudicación efectuada, quedando facultado el Ayuntamiento para señalar un nuevo adjudicatario definitivo de las viviendas vacantes entre los solicitantes de la lista de espera correspondiente.

2.- Una vez aceptada la adjudicación, el Ayuntamiento notificará a la promotora el documento de adjudicación con individualización de la vivienda tasada municipal, garaje y trastero adjudicados, requiriéndole para que en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la citada notificación, suscriba, por triplicado, con la persona adjudicataria el contrato privado de compraventa de la vivienda tasada municipal, trastero y garaje adjudicados.

La promotora deberá entregar al Ayuntamiento un ejemplar del contrato de compraventa de la vivienda tasada municipal, garaje y trastero suscrito con el adjudicatario definitivo. Para ello tienen un plazo de 7 días hábiles, contado desde la suscripción del contrato.

3.- El contrato privado de compraventa de vivienda tasada municipal, garaje y trastero adjudicada deberá contener como mínimo lo siguiente:

3.1.- Identificación de las partes intervinientes

3.2.- Identificación de la vivienda tasada municipal, garaje y trastero objeto de la compraventa

3.3.- Precio de la compraventa.

3.4.- Forma de pago, conforme lo prescrito por la disposición adicional tercera

3.5.- Cláusulas Resolutorias prescritas por los artículos 34.5 y 35 de esta ordenanza

3.6.- Condiciones suspensivas prescritas por esta ordenanza

3.7.- Régimen jurídico del contrato

3.8.- Sometimiento a los Juzgados de Vitoria-Gasteiz.

3.- La no suscripción del contrato privado de compraventa de la vivienda tasada municipal, garaje y trastero adjudicada en el plazo citado, se entenderá como renuncia a la vivienda adjudicada y facultará al Ayuntamiento para señalar un nuevo adjudicatario para la

vivienda vacante entre los solicitantes de la lista de espera correspondiente.

5.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los contratos de compraventa que se suscriban respecto de las viviendas adjudicadas deberán contener obligatoriamente una cláusula resolutoria respecto del cumplimiento de la condición de la condición relativa a la carencia de vivienda y cuyo incumplimiento con anterioridad a formalización de las correspondientes escrituras públicas faculte al promotor a rescindir el contrato sin ningún tipo de responsabilidad ni penalización.

### **Artículo 35.- Causas de resolución del contrato de compraventa de la vivienda adjudicada.**

1.- El contrato privado de compraventa de la vivienda, garaje y trastero adjudicados quedará resuelta de pleno derecho y sin efecto cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

1º.- Impago al promotor de cualquiera de las cantidades estipuladas en el contrato privado de compraventa.

2º.- La no comparecencia, por causa injustificada, ante el notario designado al efecto por el promotor para la firma de la escritura pública de compraventa de la vivienda, garaje y trastero adjudicados.

3º.- No constituir formalmente la unidad convivencial antes de la firma de la escritura pública de la compraventa.

4º.- Incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el contrato privado de compraventa.

2.- En el supuesto de que se produzca la resolución del contrato privado de compraventa de una vivienda, garaje y trastero adjudicados conforme lo dispuesto anteriormente, el primer reservista que resulte según el orden de la lista de espera, tendrá derecho a suscribir el correspondiente documento de reserva y/o contrato privado, debiendo abonar en ese momento las cantidades devengadas hasta dicha fecha y lo que hubiera debido abonar en el supuesto de haber sido el primer adjudicatario.

### **Artículo 36.- Perfeccionamiento de la adjudicación de la vivienda tasada municipal**

1.- Hasta la concesión de la licencia de primera de ocupación, no podrán formalizarse las escrituras públicas de compraventa de las viviendas tasadas municipales adjudicadas.

2.- La eficacia de la transmisión de la propiedad de la vivienda adjudicada queda expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de tres meses, contados desde la formalización de las escrituras públicas de compraventa.

3.- En los supuestos de adjudicación de viviendas a futuras unidades convivenciales, los solicitantes han de constituirse en unidad convivencial, ya sea en la forma matrimonial, ya sea en la forma de pareja de hecho regulada por la Ley autonómica 2/2003, de 7 de

mayo, en el plazo de seis meses desde la entrega de la vivienda adjudicada; en las respectivas escrituras o contratos de compraventa se incluirá como condición suspensiva expresa el cumplimiento de esta condición.

4.- La inscripción de la compraventa de la vivienda tasada municipal y anejos a favor del adjudicatario en el Registro de la Propiedad quedará en suspenso hasta en tanto no se hayan cumplido las condiciones suspensivas antedichas en los apartados anteriores de este mismo artículo.

### **Artículo 37.- Baja en el Registro de Solicitantes de VTM municipal**

Se causará baja en el Registro de Solicitantes de VTM municipales por los siguientes hechos

1.- La adjudicación definitiva de una vivienda de protección pública conllevará automáticamente la baja de los adjudicatarios en el Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

2.- A petición propia del solicitante inscrito, mediante manifestación escrita efectuada al Ayuntamiento.

3.- Por fallecimiento del solicitante inscrito.

### **Capítulo IV.- Régimen de disposición de las viviendas tasadas municipales**

#### **Artículo 38.- Cesión de las viviendas tasadas municipales**

1.- Ninguna vivienda tasada municipal podrá ser cedida en arrendamiento ni en precario.

2.- La enajenación en primera transmisión de las viviendas tasadas municipales se realizará con carácter general mediante la siguiente fórmula de pago establecida por la disposición adicional tercera de esta ordenanza.

3.- Para la enajenación de las viviendas tasadas municipales en segundas y posteriores transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida. No obstante podrá subrogarse un tercero en la posición del deudor transmitente, aunque el precio no haya sido totalmente pagado, siempre y cuando exista autorización previa del Ayuntamiento de Elciego, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

#### **Artículo 39.- Visado de los Contratos**

1.- Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos deberán presentarse el correspondiente documento privado para su visado por parte del Ayuntamiento, junto con la documentación acreditativa de que el adquirente reúne las condiciones exigidas para ser beneficiario de vivienda tasada municipal.

2.- Si se comprueba que el adquirente no cumple los requisitos exigidos para ser beneficiario de VTM se denegará el visado, emitiéndose la oportuna resolución administrativa, que será notificada al interesado.

3.- Para la elevación a escritura pública de cualquier transmisión de propiedad de VTM y sus anejos, los notarios deberán comprobar que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado municipal. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de Propiedad.

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 de Entrada del Ayuntamiento. La falta de resolución expresa tendrá efectos desestimatorios.

#### **Artículo 40.- Constitución de derechos reales**

Las viviendas tasadas municipales no se podrán gravar con los siguientes derechos reales de disfrute de cosa ajena: Derecho de habitación y derecho de Usufructo, a excepción del que se constituye legalmente a favor del cónyuge viudo.

Capítulo V Promoción de las Viviendas Tasadas Municipales

#### **Sección 1ª Tipos de Promoción.**

##### **Artículo 41.- Tipos de Promoción**

1.- La promoción de viviendas tasadas municipales puede ser pública o privada

2.- Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales o sus entidades instrumentales de derecho público

3.- Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas cuyo régimen y forma de adjudicación se regulan en la sección 3ª de este Capítulo.

#### **Sección 2ª Promoción Pública**

##### **Artículo 42.- Promoción Pública**

1.- Tiene la consideración de promoción pública cuando las Viviendas Tasadas Municipales sean promovidas por el Ayuntamiento de Elciego mediante las formas establecidas en el artículo 85.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local,

2.- Asimismo, tiene la consideración de promoción pública cuando las viviendas tasadas municipales sean promovidas directamente por otras Administraciones Públicas Territoriales o mediante sus entidades instrumentales de derecho público, mediante convenio concertado al efecto con el Ayuntamiento.

3.- A estos efectos, el Ayuntamiento de Elciego podrá ceder de manera directa, y por debajo de su valor o a título gratuito, las parcelas objeto de la promoción de vivienda tasada municipal a favor

de otras Administraciones Públicas Territoriales o sus entidades instrumentales de derecho público.

### **Sección 3ª- Promoción Concertada**

#### **Artículo 43.- Promoción concertada con promotores privados**

1.- Tiene la consideración de promoción concertada de Vivienda Tasada Municipal cuando una promoción privada haya sido impulsada por el Ayuntamiento de Elciego mediante la enajenación del suelo, o mediante la constitución de un derecho de superficie sobre el suelo, a favor de un promotor privado o de una sociedad mercantil perteneciente al Sector público en cuyo capital social sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público

2.- Como regla general la enajenación del suelo o la constitución del derecho de superficie será a título oneroso, si bien cabrá la cesión gratuita o por debajo de su valor cuando el promotor sea una entidad privada de interés público y sin ánimo de lucro.

#### **Artículo 44.- Procedimiento de adjudicación**

1.- Como regla general, la adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo por procedimiento de licitación abierta y la forma de adjudicación mediante concurso. A este respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación sectorial vigente en materia de patrimonios municipales de suelo, y en su defecto, por la legislación patrimonial reguladora del patrimonio de los entes locales alaveses y legislación reguladora de la contratación de las administraciones públicas.

2.- El órgano local competente de este Ayuntamiento podrá adjudicar la promoción concertada de vivienda tasada municipal de manera directa, sin necesidad de concurrencia pública, en los siguientes supuestos:

a) cuando el promotor sea una sociedad mercantil perteneciente al Sector público en cuyo capital social sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público y su objeto social sea la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

b) Cuando el promotor sea una entidad de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas algún régimen de protección pública.

c) Cuando el concurso previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la adjudicación se llevará a cabo dentro del plazo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En este caso, el precio de la enajenación de la parcela no podrá ser nunca inferior al que hubiera correspondido en la licitación mediante concurso.

3.- El concurso podrá ser con o sin proyecto técnico de edificación de las viviendas tasadas municipales

4.- La ejecución de la promoción habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación total con empresa constructora. La determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta.

En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, la oferta habrá de reflejarse la personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos contractuales.

En todo caso, a las empresas constructoras se les exigirá la clasificación de contratistas requerida para la contratación de obras de igual presupuesto exigida por la legislación de contratación de las Administraciones Públicas, la acreditación de su solvencia económica y financiera así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

#### **Artículo 45.- Convocatoria y contenido mínimo**

1.- Cada convocatoria se realizará con la debida publicidad mediante anuncios en el Tablón Municipal de Anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en uno de los periódicos de mayor difusión en el Territorio Histórico de Álava.

2.- Cada convocatoria tendrá como mínimo el siguiente contenido:

a) identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción

b) características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las condiciones técnicas de diseño de viviendas tasadas municipales. En el supuesto de promociones sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

c) Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.

d) Número máximo de viviendas a construir

e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos

f) Plazos máximos de inicio de las obras y ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiere la buena marcha de la promoción

g) En el caso de concurso con proyecto, presupuesto de ejecución de contrata

h) Precio máximo de adjudicación o venta por metro cuadro útil de vivienda, en primera transmisión.

i) Estudio de viabilidad económica de la promoción

j) Cláusulas Administrativas particulares que regirán el concurso, que habrá de incluir como criterio de adjudicación el precio de la enajenación del solar.

k) Plazo de presentación de propuestas.

#### **Artículo 46.- Propuestas y adjudicación**

1.- Las propuestas se presentarán en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en cada convocatoria y en todo caso:

- a) Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la oferta en los términos señalados por la legislación dictada en materia de contratación de las Administraciones Públicas.
- b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social de acuerdo con lo previsto en la legislación dictada en materia de contratación de las Administraciones Públicas.
- c) Aquella que acredite la solvencia técnica, profesional, económica y financiera en los términos previstos por la convocatoria de la promoción concertada conforme la legislación dictada en materia de contratación de las Administraciones Públicas.
- d) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
- e) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos
- f) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.
- g) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes.
- h) Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por cooperativa, Asociación o Fundación

2.- Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de ofertas, el Ayuntamiento adjudicará la promoción concertada a aquella propuesta que resulte más ventajosa, pudiendo declarar desierta, de manera motivada, la convocatoria.

#### **Artículo 47.- Adjudicación directa**

1.- Cuando la promoción concertada se adjudique de manera directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa, en los que deberán concretarse, como contenido mínimo, los siguientes puntos.

a) **Ámbito de actuación:**

- a) identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción
- b) características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las condiciones técnicas de diseño de viviendas tasadas municipales. En el supuesto de promociones sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.
- c) Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.
- d) Número máximo de viviendas a construir
- e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos
- f) Plazos máximos de inicio de las obras y ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiere la buena marcha de la promoción
- g) Precio máximo de adjudicación o venta por metro cuadrado útil de vivienda, en primera transmisión.

- h) Estudio de viabilidad económica de la promoción
- i) Cláusulas Administrativas particulares del convenio o contrato-programa.

#### **Disposición Adicional Primera.- Mecánica del sorteo**

Se llevará a cabo por el sistema tradicional, mediante la extracción de tantas bolas como viviendas existentes hay en cada grupo. Y se hará de la siguiente manera:

1º.- De manera pública, a cada solicitante admitido se le asigna un número, que se corresponderá con una bola objeto de extracción.

2º.- Se individualizará la vivienda tasada municipal objeto de adjudicación mediante cada extracción de bolas.

3º.- Se realiza la extracción de la bola.

En el supuesto de que el número de personas admitidas con carácter definitivo al sorteo fuera superior al número de viviendas objeto de adjudicación, y una vez realizado el sorteo, se formalizará una lista de espera, extrayendo nuevas bolas hasta agotar el número de viviendas objeto de la adjudicación. El orden de extracción de las bolas será el orden de prelación en la lista de espera.

La lista de espera tendrá vigencia hasta agotar el número de viviendas objeto de adjudicación.

#### **Disposición Adicional Segunda. Adjudicaciones simultáneas en distintas promociones de vivienda tasada municipal.**

Cuando un mismo beneficiario resulte adjudicatario de manera simultánea en más de una promoción de VTM, se concederá un plazo de 15 días para que los solicitantes opten por una de las viviendas adjudicadas. En caso de que no manifieste la opción, se entenderá que renuncia a todas las viviendas adjudicadas y el Ayuntamiento quedará facultado para señalar un nuevo adjudicatario para las viviendas vacantes entre los solicitantes de la lista de espera correspondiente.

#### **Disposición Adicional Tercera.- Forma de pago del precio de las viviendas tasadas municipales, garajes y trasteros adjudicados**

1.- En el momento de formalización del contrato privado de compraventa, se abonará el diez por cien del valor de vivienda municipal tasada y anejos, más la parte del Impuesto de Valor Añadido (IVA) correspondiente a aquella cantidad.

2.- El veinticinco por cien del valor de la vivienda municipal tasada y anejos, más la parte del Impuesto de Valor Añadido (IVA) correspondiente a aquella cantidad, en cuatro efectos cuatrimestrales

3.- Resto del valor de la vivienda y anejos, más la parte del Impuesto de Valor Añadido (IVA) correspondiente a aquella cantidad, a la firma de las escrituras públicas.



**Disposición Adicional Cuarta.- Precio final de la las viviendas tasadas municipales, garajes y trasteros adjudicados**

1.- Será el precio de adjudicación actualizado conforme el incremento del IPC desde la fecha de adjudicación hasta el día del otorgamiento de la escritura pública.

2.- El precio de la vivienda tasada municipal y anejos no comprende los gastos y tributos que se deriven del contrato de compraventa, incluidos los de formalización ante el notario y los de inscripción en el Registro de Propiedad. Estos gastos se abonarán por quién resulte obligado conforme las reglas de derecho común.

**Disposición Adicional Quinta.-** Gobierno Vasco y suelo con destino a VTM. Si el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas son titulares de parcelas calificadas por el planeamiento urbanístico con destino a VTM, podrán destinarlas a la construcción de viviendas de protección oficial, cuyos precios no podrán superar, en ningún caso, el precio máximo de venta para VTM.

**Disposición Adicional Sexta.-** Valoración del suelo con destino a VTM en procedimientos de equidistribución urbanística y de expropiación urbanística. La valoración del suelo destinado a vivienda tasada municipal en procedimientos de equidistribución urbanística y de expropiación urbanística, será la resultante de aplicar la legislación estatal en materia de valoraciones de suelo.

**Disposición Adicional Séptima.-** Selección de adjudicatarios en promociones privadas de vivienda tasada municipal llevadas a cabo por cooperativas.

1.- Los adquirentes de viviendas tasadas municipales que se adjudiquen mediante el presente procedimiento deberán cumplir los requisitos establecidos con carácter general para el acceso a vivienda tasada municipal, tal y como establece el artículo 13 de esta ordenanza, salvo el requisito relativo al empadronamiento.

2.- La adjudicación de viviendas tasadas municipales promovidas por cooperativas de viviendas cuyo objeto social sea la promoción de viviendas de protección pública deberá llevarse a cabo, en todo caso, respetando los principios de publicidad, concurrencia y transparencia.

3.- Para garantizar los principios apuntados, la cooperativa de vivienda deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento, su constitución y la apertura del período de captación de socios, indicando el número de viviendas, características generales de las mismas y datos económicos de la promoción que pretenden llevar a cabo. Asimismo deberá indicarse el plazo establecido para la recepción de solicitudes de incorporación como socio, que no será inferior a 20 días naturales, y la cantidad establecida como aportación mínima para participar en el procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales, que no podrá ser superior a 150 euros.

4.- Asimismo, al Cooperativa deberá hacer pública la apertura del período de captación de socios mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en un periódico de los de mayor circulación en el Territorio Histórico de Álava, con los mismos contenidos que la comunicación regulada en el párrafo anterior.

5.- Una vez finalizado el período de captación de socios, si el número de los inscritos superase el número de viviendas a promover la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo ante notario generando una lista de adjudicatarios y la correspondiente lista de espera conformada por todos los que no hayan resultado beneficiarios en dicho sorteo, debiendo dar traslado del Acta Notarial de dicho sorteo y de su resultado al Ayuntamiento de Elciego en el plazo máximo de 10 días naturales tras la celebración de dicho sorteo, así como publicarlas en las oficinas de su domicilio social.

6.- En cumplimiento de la legislación sectorial en materia de promoción de la accesibilidad, se deberán tener en cuenta en las adjudicaciones que se realicen, la existencia de reservas obligatorias de vivienda para personas discapacitadas con movilidad reducida.

7.- De lo dispuesto en el número 5 de esta Disposición Adicional, se podrán exceptuar los socios-promotores, si existiesen, que podrá reservarse un máximo del 10 por 100 de las Viviendas Tasadas Municipales de la promoción de que se trate para la adjudicación entre sí mismos.

8.- La justificación documental del cumplimiento de las condiciones establecidas en los números anteriores deberá acompañarse a la solicitud de calificación provisional, o, en su caso, a la solicitud de enajenación o de constitución de derecho de superficie sobre solar municipal.

En los casos de concursos para la promoción privada concertada de vivienda tasada municipal, la justificación documental del cumplimiento de las condiciones establecidas en los números anteriores será requisito necesario para poder participar en el procedimiento licitatorio.

#### **Disposición Final Primera.- Derecho Supletorio**

En todo lo no previsto por la presente ordenanza será de aplicación supletoria la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

#### **Disposición Final Segunda.- Entrada en vigor.**

La presente ordenanza municipal entrará en vigor conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

**Recursos:** Frente a esta disposición general únicamente se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde la publicación del texto articulado de esta ordenanza en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava. (artículos 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, artículos 10.1 b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa)”

**\* Esta Ordenanza ha quedado definitivamente aprobada y su texto íntegro ha sido publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava número 26 de fecha dos de Marzo de dos mil nueve**