

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

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:

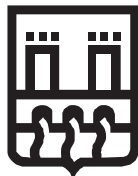
- a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
- b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, 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.

El artículo 95.2 del Reglamento Orgánico Municipal exige justificar en la exposición de motivos el cumplimiento de los principios de buena regulación regulados en él. Se trata, en definitiva, de justificar la necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia (también regulados en el art. 129 ley 39/2015).

La norma va enfocada a la fijación de su régimen legal, en el ejercicio de competencias propias reguladas en la ley 2/2016, de 7 de abril, como es la ordenación, programación y gestión de viviendas (art. 17.1, párrafo 7).

Durante la tramitación se está respetando el principio de transparencia y garantizado la participación activa antes de la elaboración y durante la tramitación de la norma. A esos efectos se ha desarrollado un proceso de participación ciudadana en la web municipal. Tras el periodo de treinta días hábiles concedido se han formulado dos sugerencias que han sido valoradas con posterioridad.

A su vez la norma es imprescindible porque resulta de una obligación legal y su aprobación no se traduce en cargas adicionales en la gestión del servicio para la administración, ni afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, más allá de los posibles proyectos concretos o promociones públicas que se impulsen y que sí deberán ser objeto de fiscalización previa, a los



efectos de acreditar el respeto a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad económica de la hacienda local.

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 Durango.

Artículo 1.—Objeto

1. Esta Ordenanza municipal tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» (VTM) del municipio de Durango, 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 Durango 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 pública.

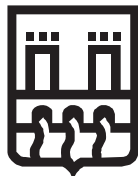
4. La pertenencia de la vivienda a la modalidad de vivienda tasada municipal se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento así como en las escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tasadas municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el órgano municipal competente.

Artículo 2.—Concepto de vivienda tasada municipal

1. 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. Este carácter 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.

3.- También admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, cuando sea necesario para materializar el cumplimiento de la porcentaje legal de reserva de estándares y cuantías mínimas con destino algún régimen de protección pública por el incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial de la actuación o para el cumplimiento del deber legal de realojar a las personas con derecho a ello.

Artículo 3.— Características técnicas generales de la Vivienda Tasada Municipal de Durango

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Durango se ajustarán a lo dispuesto en el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, la ordenanza de Mejora Ambiental e incorporación de la Perspectiva de Género en la Construcción de Edificios de Viviendas y oficinas y, el planeamiento municipal en vigor o normativa que las sustituya.

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.

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

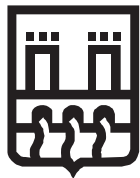
1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Durango no podrá superar el índice de 1,50 respecto al precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal.

El precio máximo de venta de los anejos será el resultante de multiplicar el precio máximo del módulo las Viviendas Tasadas Municipales por el índice 0,265.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales, será como máximo el porcentaje previsto en el artículo 13 de la ORDEN de 30 de junio de 2022, o normativa que la sustituya, en función de los ingresos de la unidad convivencial, aplicable al precio máximo de venta.

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 se determinará de acuerdo al sistema de cálculo del



artículo 10 de la orden de precios, aplicando la tabla de porcentajes de su anejo III, o la normativa que lo sustituya.

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, los ingresos máximos de las personas beneficiarias de las viviendas en compra no podrán ser superiores al índice de 1,5 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social.

Artículo 6.—Entidades promotoras de las Viviendas Tasadas Municipales

Las Viviendas Tasadas Municipales de Durango podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Durango que así lo tengan encomendado. En el caso del Ayuntamiento de Durango, todas sus promociones serán en régimen de alquiler en cumplimiento del deber impuesto en el artículo 7.4 de la ley 3/2015. Si en el futuro se modifica este régimen en la ley, prevalecerá su contenido sobre el aquí establecido.
- b) Otras administraciones públicas.
- 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

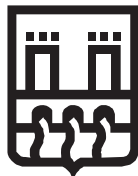
1. La promoción de viviendas podrá ser de titularidad pública o de titularidad privada:

- a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores o promotoras privadas.

b) Será de promoción de titularidad privada la debida a personas físicas o jurídicas 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

La Calificación de Vivienda Tasada Municipal se establecerá mediante resolución del órgano competente a petición del promotor.

La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

En el documento de Calificación Provisional y definitiva se hará constar el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados y el resto de extremos previstos en la normativa de aplicación vigente.

Junto a la solicitud de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario que el promotor solicite expresamente la Calificación Definitiva como VTM debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Artículo 9.—Adquisición de Viviendas Tasadas Municipales

1. La adquisición de las Viviendas Tasadas Municipales de Durango, se concretará para cada promoción y podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

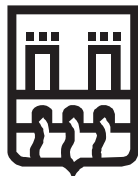
- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.

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,

Artículo 10.—Requisito de las personas destinatarias de la Vivienda Tasada Municipal de Durango

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Durango, 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 dos años 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 y en esta ordenanza, salvo cuando la vivienda sea declarada como infravivienda.
- 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 11.—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) 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.
- b) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con un grado de discapacidad reconocido mínimo de siete puntos en el baremo aplicable, 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.
- c) 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 12.—Requisitos de residencia en el municipio

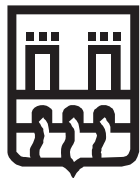
1.- Para ser adjudicataria de una VTM se requerirá, con carácter general, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Durango durante al menos el último año o un mínimo de 3 años en los últimos 5.

2. Si finalizada la lista de demandantes, aún existen viviendas sin adjudicar, el citado requisito de empadronamiento no será necesario para el resto de viviendas disponibles. Para su adjudicación, las bases de cada promoción dispondrán la forma de adjudicación, en base a una baremación que puntuará los siguientes aspectos:

- a. Tiempo total de empadronamiento en Durango.
- b. Tiempo total de empadronamiento en Bizkaia.
- c. Tiempo total de empadronamiento en Euskadi.
- d. Contrato laboral en Durango.

Artículo 13.—Destino y obligación de residencia habitual.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Durango deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o personas inquilinas, 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.

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 seis (6) meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que la misma sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

2. El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el supuesto de incumplimiento de la obligación de toda beneficiaria 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, con imposición en cualquier caso de la sanción oportuna según el artículo 85.f) de la Ley 3/2015, del 18 de junio, de Vivienda.

4. Los adjudicatarios no podrán arrendar la Vivienda Tasada Municipal, ni su garaje o trastero anejos si se encuentran vinculados.

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

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

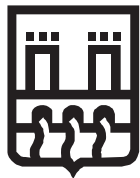
Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención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

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

Artículo 14.—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 Durango, 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 15.—*Procedimiento para el ejercicio del tanteo o retracto*

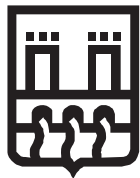
1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

- a) Los titulares de Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o Administración actuante, 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.
- b) Si estas entidades públicas decidieren no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que los ejercitará en su sustitución, siempre en los plazos y modos previstos en el presente texto legal.
- c) Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de re-solución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.
- d) 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 y notarias 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 registros 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. Las notaría y registros de la propiedad deberán notificar al Ayuntamiento de Durango, 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.

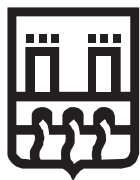
Artículo 16.—Visado de contratos

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. 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.

4. 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.

5. 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 y Notarias 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.

6. Se denegará 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.

7. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de dos 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.

8. 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 17.— Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal de Durango

1. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales en las que el Ayuntamiento actúe como promotor 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.

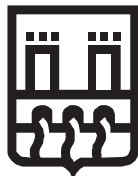
Este trámite se publicitará mediante anuncio a insertar en la página web municipal, en el Boletín Oficial de Bizkaia y en la prensa local.

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 Durango procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en cada pliego.



5. Verificado el trámite anterior y realizado, en su caso, el trámite de requerimientos para la subsanación de las deficiencias detectadas, 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.

6. 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.

7. 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.

8. Este mismo procedimiento podrá/deberá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

9. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan libremente o el que les venga impuesto por su normativa, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

10. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones privadas, incluida las que se realicen en régimen de cooperativas, será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial de Bizkaia y realizarse ante fedatario público.

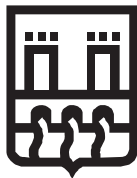
Artículo 18.—Cesión del uso de las VTM por cualquier título jurídico.

Las viviendas tasadas municipales que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario, salvo autorización expresa de la alcaldía u órgano en quien delegue.

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

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

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



Asimismo se podrá conceder autorización cuando la vivienda tasada municipal haya sido puesta en venta y transcurrido más de un año no se consiga vender.

Esta circunstancia deberá justificarse documentalmente, en primer lugar comunicando su interés en enajenar la misma, y en segundo lugar con un certificado de una agencia inmobiliaria que acredite el período de oferta, su precio y que no ha sido posible su transmisión por no haber recibido ofertas en dicho plazo.

La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen será de un año prorrogable hasta el mínimo legal establecido, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo cuando se produzca la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí.

El Ayuntamiento podrá designar a la persona arrendataria si contase con listas de espera para la adjudicación de VTM en arrendamiento, en caso contrario será la persona titular quien deberá buscar arrendatario/a. El contrato deberá ser visado conforme a lo indicado en el artículo 16.

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

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 o transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local 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, salvo la excepción contenida en el artículo 11 de la ORDEN de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.