

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE OIARTZUN

Artículo 10. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Límites al precio de venta.

1. De acuerdo con la Ley, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ellas vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas.

Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento de Oiartzun o la Administración Pública actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. De acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ellas vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas cuando así se estableciera en la calificación provisional. Dicho acto administrativo podrá establecer una calificación temporal.

En consecuencia, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) estarán sujetas, en los términos en los que se haya efectuado la calificación, tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento de Oiartzun o la Administración Pública actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de la propiedad de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

- Viviendas tasadas de régimen general y especial: En función de lo determinado en la calificación definitiva.
- Las de régimen especial además: No podrá superar en ningún caso el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico (VPOT). En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

4. Cuando las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones inter vivos será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años a computar desde la fecha de la calificación definitiva.
- Un 1 por 100 anual desde el año 30 hasta el año 50 desde la fecha de la calificación definitiva.
- Un 2,6 por 100 anual a partir del año 50 desde la fecha de la calificación definitiva.

5.- No se podrá incrementar en ningún caso el precio de enajenación excepto en el caso de mejoras que hayan sido ejecutadas previa obtención de licencia municipal, acto en el cual se fijará su valoración y depreciación a los efectos de la aplicación de este artículo.

No obstante, en el caso de mejoras realizadas en el domicilio o de que se desee dejar y vender el mobiliario, el Ayuntamiento realizará una valoración y fijará el precio máximo de venta de dichos elementos. Si lo estimara necesario, el Ayuntamiento podrá exigir facturas. Sólo se tendrán en cuenta las obras de mejora realizadas con licencia municipal según los criterios definidos por el Ayuntamiento.

En consecuencia, no podrá superarse la citada cantidad ni exigirse otra. Se advierte tanto a la persona vendedora como a la compradora que la infracción de este criterio podrá dar lugar a la revocación de la operación en caso de solicitar y abonar cantidades infundadas.

Además, se advierte a la persona compradora de que estas cantidades abonadas indebidamente no podrán ser recuperadas en el caso de que por su parte quiera proceder a la venta.

Artículo 11. Segundas transmisiones. Tanteo y retracto. Procedimiento.

1. La Administración Pública promotora de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) tendrá un derecho de adquisición preferente, en los términos establecidos en los siguientes apartados, de aquéllas. En el supuesto de que la promoción hubiera sido privada, dicho derecho de adquisición preferente le corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun. En cualquier caso, la Administración General de la Comunidad Autónoma tendrá un derecho de adquisición preferente subsidiario, para el supuesto de que la Administración Pública actuante no ejercitase el suyo.

2. Las personas titulares de Viviendas Tasadas Municipales (VTM), cualquiera que sea su clase, deberán comunicar a la Administración Pública actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma (Dirección General de Vivienda) la decisión de proceder a la enajenación de aquella de la que sean titulares y el ayuntamiento comunicará el precio máximo de venta así como el procedimiento para la elección de la persona adquirente.

3. El Ayuntamiento realizará un sorteo entre las personas inscritas en el registro municipal de solicitantes de vivienda tasada de Oiartzun, cuatro veces al año, durante los meses de enero, abril, julio y octubre. Se realizará un sorteo público para la selección de la persona adjudicataria, así como la lista de reservas. Si no hay personas interesadas en comprar, la persona vendedora podrá identificar a la persona interesada en comprar y que cumpla los requisitos y el ayuntamiento le comunicará si autoriza la venta, de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado de este artículo.

La responsabilidad de realizar el sorteo se asignará a la mesa de contratación del ayuntamiento.

El sorteo será directo. No obstante, en función de las características de la vivienda, de los criterios, del número de viviendas que se hayan puesto a la venta y de la situación socioeconómica del ayuntamiento, la persona titular de la Alcaldía podrá determinar por decreto los criterios del sorteo.

La inscripción en el Registro Municipal de solicitantes de vivienda tasada de Oiartzun estará abierta todo el año.

Si la vivienda está adaptada para personas con discapacidad o se requiere vivienda para otros colectivos con necesidades de vivienda (mujeres víctimas de violencia de género, personas en circunstancias sociales o económicos especiales, etc.) se habilitará un cupo previo de solicitantes de estas características.

4. Concluido todo este proceso, el Ayuntamiento comunicará la identidad de la persona titular del derecho de compra.

En el caso de que no haya podido seleccionarse ninguna persona adjudicataria, la persona titular de la vivienda tasada interesada en su transmisión habrá de solicitar del ayuntamiento que ejerza su derecho de adquisición preferente o bien permita su transmisión a persona que, no estando inscrita en el Registro municipal de solicitantes de viviendas tasadas de Oiartzun, cumpla con los requisitos para ser titular de vivienda tasada que se regulan en el artículo 8 de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de adquisición preferente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en el apartado precedente o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a las Administraciones Públicas titulares del derecho de tanteo, éstas podrán ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

En cualquier caso y para todos los supuestos, el precio máximo de venta infranqueable será el establecido en el artículo 10 de esta Ordenanza.