

**IBARRAKO UDALA**

*Ibarrako Udalerriko Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantzaren aldatetaren behin betiko onarpena.*

Udalbatzak, 2012ko uztailaren 24an eginiko bilkuran erabaki zuen hasierako izaeraz onartzea «Ibarrako Udalerriko Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantza eta Ibarrako Udalerriko Etxebizitza Bultzatzeko Sustapen Neurriak». Hasierako onarpena Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eman zen argitara 2012ko abuztuaren 7an (150 zk.).

Legeak ezarritako epean jendaurrean izanda, ez da alegaziorik aurkeztu, eta, beraz, behin betikotzat jotzen da.

Orain, aldatutako ordenantzaren testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN ematen da argitara, horrela agintzen baitu Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen legearen 70 art.ak.

Ibarra, 2012ko irailaren 19a.—Alkatea.

(1319)

(8845)

*Ibarrako Udalerriko Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantza eta Ibarrako Udalerriko Etxebizitza Bultzatzeko Sustapen Neurriak*

**ARRAZOIEN AZALPENA**

Konstituzioaren 47. artikuluan jasotako agindua, eta botere publiko guztiei zuzendua, hiritar guztiek duten etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea gauza dadin beharrek baldintzak sustatzeko eta beharrek arauak egiteko, Ibarrako Udalaren etengabeko kezka izateaz gainera, ordenantza honen oinarria ere bada, kontuan izanik ordenantza honen helburua, batik bat, beharrek etxebizitza babestuen multzoaren sorrera bultzatu eta eraginkor egitea dela, gure Udalerriak dituen beharren arabera, beti ere, teknika aldetik zuzena eta publikoko babesturiko beste egoitza higiezin batzuk eskuratu ezin dituztenei zuzendua.

Euskal Autonomi Erkidegoko 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legeak, Eusko Legebiltzarrean adostasun politiko handia lortu ondoren, azkenean, halako tresna juridiko batzuk eskaintzen dizkio Udal Administrazioari etxebizitzaren alorrean bere babes erregimenak sortu eta bidera ditzan. «Udal etxebizitza tasatu» gisa ezagutzen direnez ari gara, zehatz esateko, bere bi alderdietan, hauxe da, erregimen orokor eta berezian, horien transmisioak muga dituen prezio gorenen arabera, eta arautze honetan, erregimen orokor eta berezietan berehala gainjartzekoak direnak (etxebizitza sozialak), Eusko Jaurlaritzak arauturiko babes ofizialeko etxebizitzari dagozkienak, hain zuzen ere.

Era honetan, autonomiako «etxebizitza sozialak» lortu ezin dituztenek, beren diru-sarera gorenek kategoriatan horretarako aurreikusitakoak gainditzen dituztelako, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*) mugetara iristeko aukera izango dute, eta era berean, diru-sarrengatik halaber erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak lortu ezin dituztenek, ahalegina egin ahal izango dute, hurrenez hurren, Erregimen Berezikoko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) eta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET) eskuratzeko.

Ildo horretatik, eta legezko testu hori garatzeko, beste alderdi saihestezin batzuk jaso eta arautu behar dira, esate baterako, etxebizitza horien sustapenerako deituriko eragileak.

**AYUNTAMIENTO DE IBARRA**

*Aprobación definitiva de la modificación de Ordenanza Municipal de Viviendas Tasadas de Ibarra.*

El Pleno del Ayuntamiento de Ibarra, en sesión celebrada el día 24 de julio de 2012, acordó aprobar inicialmente la «Ordenanza Municipal de Viviendas Tasadas de Ibarra y nuevas medidas de fomento para la promoción de la vivienda en el municipio de Ibarra». El anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de la aprobación inicial se publicó el 7 de agosto de 2012 en el Boletín n.º 150.

Expuesta al público por el plazo establecido no se han presentado alegaciones, entendiéndose aprobada definitivamente.

Procede la publicación del texto íntegro de la ordenanza modificada en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Bases de Régimen Local se publica el texto íntegro.

Ibarra, a 19 de setiembre de 2012.—El Alcalde.

(1319)

(8845)

*Ordenanza Municipal de Viviendas Tasadas de Ibarra y nuevas medidas de fomento para la Promoción de la Vivienda en el Municipio de Ibarra.*

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El mandato constitucional, contenido en el artículo 47 de la Carta Magna y dirigido a todos los poderes públicos para la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes en orden a hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, además de una constante preocupación del Ayuntamiento de Ibarra, constituye la base sobre la que se asienta esta ordenanza que busca, sobre todo, el máximo impulso, eficiencia y eficacia en la generación de un parque de vivienda protegida suficiente, acorde a las necesidades propias del Municipio, técnicamente correcto y dirigido a quienes no pueden acceder a otros inmuebles residenciales también públicamente protegidos.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, fruto de un amplio consenso político en el Parlamento Vasco, ofrece, por fin, a la Administración Municipal una serie de instrumentos jurídicos precisos para la creación y regulación de sus propios regímenes de protección en materia de vivienda. En concreto a las conocidas como «viviendas tasadas municipales» en su doble vertiente de régimen general y especial según los precios máximos a los que se limita su transmisión y que, en la presente regulación, son de inmediata superposición a los regímenes general y especial (viviendas sociales) correspondientes a las viviendas de protección oficial reguladas por el Gobierno Vasco.

De ese modo, quienes no puedan acceder a las «viviendas sociales» autonómicas por causa de que sus ingresos máximos superan los previstos para esta categoría, tendrán la oportunidad de alcanzar los límites de las Viviendas de Protección Oficial del Régimen General (VPO), y del mismo modo, quienes también por sus ingresos no puedan entrar en las viviendas de protección oficial del régimen general, podrán intentarlo, sucesivamente, en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) y ahora, gracias a la modificación de la ordenanza, a las Viviendas Libres de Precio Concertado que se regula en el Título II.

Desde esta vertiente, y en desarrollo del citado texto legal, se contemplan y regulan también aspectos ineludibles como los agentes llamados a la promoción de estas viviendas, y que

Eragile horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke, eta «sustapen itunduen» bidez ere jardun dezakete eta beti jasoko dituzte Udal Administrazioaren eta haren mendeko elkarteak bulkada eta elkarlana. Era berean, sustapen horien kontrol eta gainbegiratze egokia (kalifikazio prozedurarekin) bideratuko da, eta eman beharreko derrigorrezko lizentziak batera gauzatu denez, lan erraza izango da bere zentzua eta dagokion erregistro inskripzioa egiteko beharrekiko koordinaketa galdu gabe. Bestalde, etxebizitza horien erosketa ere, Zuzenbideak onartzen duen edozein eratan (jabetza, alokairua) egin daitekeena, Udal Administrazioak aukeratu edo erabakitakoaren arabera, beharreko errealismo dosiarekin arautzen da, onuradunak Udalerrian eroldaturikoen barnean kokatuak eta etxebizitzarik gabekoak izanik. Era berean, egiten diren etxebizitzek, legez beren kalifikazioa modu iraunkorrean mantenduko dutenez, haien erabilera onuradunaren ohiko etxebizitza izateko helburuarekin loturik, transmisio prezio gorenekin loturik jarraituko dute, eta Udal Administrazioaren eta Eusko Jaurlaritzaren alde legeak aurreikusitako lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea errespetatuko da beti ere.

Nazioaren egungo egoera sozioekonomikoak higiezin merkatua kaltetu du eta etxebizitza libreari nahiz etxebizitza babestuari eragin die. Horregatik beharrezko da etxebizitza tasatuei buruzko ordenantza osatzea, esleipendunik edo eroslerik izan ezean, ordenantza horretan aurrekusi gabeko aukerak egon daitezken. Beharrezko jotzen da, halaber, tokiko araudi bat izatea, etxebizitza libre bereziko erregimen bat baimenduko duena, hain zuzen, udal etxebizitza tasatu eta etxebizitza librearen arteko sustapen neurri gisa, kolektibo zabalek sarbidea izan dezaten etxebizitza batera.

Horrela definitzen da Prezio Itunpeko Etxebizitza Librea (PIEL): Etxebizitza libre bereziko erregimena, udal etxebizitza tasatua eta etxebizitza librearen artean dagoena.

Prezio Itunpeko Etxebizitza Librea (PIEL): Definizioz etxebizitza libre da, ez duena helmuga zehatzik; baina promotorearekin adostutako prezioa murriztearen kontra-prestazio gisa haxe dakar: Onuradunekin hitzarturiko epe baterako jabetza eskubideari atxikitako eskumenen murrizketa.

Horrenbestez, honako ordenantza hau onartzen du Ibarako Udalak:

## I TITULUA

### IBARRAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA

#### I. KAPITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUDIA

##### 1. artikulua. Helburua eta aplikazio esparrua.

1. 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen Zortzigarren Aldi Baterako Xedapenean ondorio hauetarako aurreikusitakoa gartzeko, tokiko ordenantza honek Ibarako Udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatuen» babes publikoko erregimen juridikoa zehaztea du xede.

2. Ibarako «Udal Etxebizitza Tasatuek» etxebizitza babestuen izaera izango dute beti, eta horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira. Beraz, desjabetu ahal izango dira daukaten helburu hori ez badute betetzen.

podrán ser tanto públicos como privados, interactuando incluso a través de «promociones concertadas» que siempre recibirán el impulso y la colaboración de la Administración Municipal y sus sociedades dependientes. Así mismo, el adecuado control y supervisión de estas promociones (con el procedimiento de calificación) se concibe, no obstante, como un medio que al simultanearse con la concesión de las licencias preceptivas, se simplifica sin perder su sentido y coordinación con la inscripción registral correspondiente. La adquisición de las viviendas, por otra parte, que podrá ser realizada en cualesquiera modos admite el Derecho (propiedad, alquiler) y así sean elegidos o resueltos por la Administración Municipal, se regula también con las debidas dosis de realismo al perfilar los beneficiarios / as dentro de los empadronados en el Municipio y carentes de vivienda. Igualmente, las viviendas Tasadas Municipales que se produzcan, en cuanto que legalmente mantendrán su calificación de manera permanente ligándose su uso a su finalidad de domicilio habitual del beneficiario / a, seguirán vinculadas a los precios máximos de transmisión así como a los derechos de tanteo y retracto legalmente previstos a favor de la Administración Municipal y Gobierno Vasco.

Las actuales circunstancias socioeconómicas que han afectado especialmente al mercado inmobiliario, afectando tanto a la vivienda libre como a la vivienda protegida, hacen necesario completar la ordenanza de viviendas tasadas de manera que en caso de ausencia de adjudicatarios o posibles compradores se establezcan posibles alternativas no contempladas hasta ahora. Por otra parte, se añade a la Ordenanza un Título II al objeto de fomentar la promoción de vivienda en Ibarra mediante el establecimiento de medidas que evitando la especulación del suelo favorecen al máximo el acceso a la vivienda por parte de amplios colectivos.

Así se define la «Vivienda Libre de Precio Concertado» (VLPC), un régimen de vivienda libre especial, intermedia entre la vivienda tasada municipal y la vivienda libre.

Por definición, es una vivienda libre que no posee especial destino permanente; pero sí conlleva, como contraprestación a la reducción del precio convenida con el promotor, una restricción pactada con los beneficiarios de las facultades inherentes al derecho de propiedad por un plazo temporal.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Ibarra aprueba la siguiente ordenanza:

## TÍTULO I

### RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE IBARRA

#### CAPÍTULO I RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

##### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. En desarrollo de lo previsto al efecto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» del municipio de Ibarra.

2. Las «Viviendas Tasadas Municipales» de Ibarra 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, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

3. Eskriturretan eta erregistroan jasota geratuko da higiezin horiek «Udal Etxebizitza Tasatuak» direla, kalifikazio mugagabe eta iraunkorrek, etxebizitza horiek lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik daudela denbora mugagabe eta onuradunaren ohiko eta etengabe etxebizitza izan behar dutela.

*2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.*

1. Beren salmenta edo alokairu prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintzak beterik, Udalak halakotzat hartzen dituen etxebizitzak hartuko dira Udal Etxebizitza Tasatuzat (UET) Ibarra udalerrian. Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

2. Honako hauek izango dute babes mota hau:

a) Izaera berdineko elementuek osaturiko egoitza eraikuntza multzo baten barnean dauden etxebizitzak, honako kasu hauetan:

1. Hirigintza plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko zorueta egiten badira.

2. Egoitza zoru libreetan egiten direnean, etxebizitzak sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena badago.

3. Udal titularitateko zoruan egiten direnean, Udalak edo, hala behar badu, kudeaketaz arduratzen den udal elkarteak hala erabakitzen duenean.

b) Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, beheko solairuan dagoen lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzak, edo beste etxebizitza libre edo babes ofizialekoekin batera.

*3. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren babes erregimena.*

Udal Etxebizitza Tasatuen babes erregimenak haien salmenta eta alokairu prezio gorenaren arabera sailkatzen dira, honako bi mota hauetan:

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua (EOUET).

b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

**II. KAPITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK**

*4. artikulua. Ibarra Udal Etxebizitza Tasatuen ezaugarri orokorrak.*

1. Ibarra Udal Etxebizitza Tasatuek, erregimen orokorrean eta berezian, ez dute 90 m<sup>2</sup>(t) baino azalera erabilgarri handiagoa izango, behar bezala egiaztaturiko arrazoitako teknikoengatik, eta Udalak alde aurretik onartuta, 90 metro erabilgarri baino gehiagoko etxebizitzak egin behar direnean edo bereziki familia edo bizikidetzaren unitate handientzako direnean izan ezik, kasu horretan ez dituzte 120 m<sup>2</sup>(t) baino gehiago izango, eta sustapen bakoitzean gehienez ere gutzizkoaren 100eko 5 erabiliko da horretarako.

2. Izaera orokorrez, Udal Etxebizitza Tasatu guztiak izango dute aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana. Horiek ez dituzte, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(t) eta 10 m<sup>2</sup>(t) baino azalera handiagoak izango, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da

3. Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «Viviendas Tasadas Municipales» con calificación indefinida y permanente, así como de que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

*Artículo 2. Concepto de «Vivienda Tasada Municipal».*

1. En el municipio de Ibarra tendrán la consideración de «Viviendas Tasadas Municipales (VTM)» las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de «Vivienda Tasada Municipal (VTM)» se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

2. Se acogerán a este régimen de protección:

a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

2. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

3. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión.

b) Las viviendas que aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, se califiquen como vivienda tasada municipal de régimen general por ser resultado de la transformación en vivienda de un local situado en planta baja, o en convivencia con otras viviendas libres o de protección oficial.

*Artículo 3. Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.*

Los regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales de Ibarra, se clasifican, en función de su precio máximo de venta y renta, en las siguientes clases:

a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

**CAPÍTULO II CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES**

*Artículo 4. Caracteres generales de la Vivienda Tasada Municipal de Ibarra.*

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de IBARRA en cualesquiera de sus dos regímenes general y especial, no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento vayan a resultar viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles ó se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m<sup>2</sup>(t) y los 10 m<sup>2</sup>(t) útiles y cuyo carác-

etxebizitzarekiko duten lotura hori. Halaz ere, eraikuntza zehatz batzuetan, teknikoki ezin badira aparkaleku edo/eta trasteleku horiek egin, edo ezin bada neurri horietara mugatu, behar bezala egiaztatu ondoren, Udal Administrazioak edo haren erakunde kudeatzaileak baldintza hori kendu edo aldatu ahal izango du.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, aurreko eraikuntzetan kalifikatuak izan ezik, dagokien hirigintza plangintza edo udal araudian edo, halakorik ez badago, Autonomia Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) zehaztutako teknika eta diseinu baldintzak beteko dituzte, eta horiek zehazten ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eskatzen zaizkienak.

*5. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza zehatzak.*

Ordenantza honetan zehaztutako baldintza orokorrez gainera, honako baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek (EOUET):

1. EOUETko etxebizitzaren salmenta prezio gorenak, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak barne beti ere, ezin izango du 1,8 indizea gainditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Salbuespen gisa, Herri Administrazioak zuesioan eman ez dituen zoru edo eskubideen gainean egiten diren sustapen pribatuko etxebizitzetan, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak kanpo, 2 indizera iritsi ahal izango da salmenta prezio gorenari. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorrekiko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorrekiko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa, kasu bakoitzean behar denaren arabera, 1,8 edo 2 indizeaz biderkatutarik lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %3ri (ehuneko hiru) dagokiona izango da gehienez.

3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen diru sarrera goren haztatuak, araudi autonomikoak babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean xedaturikoaren arabera kalkulatuak, ez dira 1,5 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko BOEk eskuratzeko indarrean dauden diru sarrera gorenari dagokienean.

4. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ez dira Erregimen Bereziako Babes Ofizialeko Etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko zehaztutako diru sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikulua honetan aurreikusitako diru sarrera horiek.

6. artikulua honetan ezarritako gehienezko indizeak murriztu ahal izango dira deialdi zehatzean udal irizpideen arabera.

*6. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza zehatzak.*

Ordenantza honetan Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako zehaztutako baldintza orokorrez gainera, honako hauek bete beharko dituzte Erregimen Bereziari dagozkienek:

ter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

*Artículo 5. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.*

Además de las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General habrán de cumplir las determinaciones siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VTMG, incluyendo en todo caso, las viviendas resultantes de la conversión en vivienda de un local en planta baja, no podrá superar el índice 1,8 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación Provisional municipal. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada, excluidas las resultantes de la conversión en vivienda de un local en planta baja, que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 1,8 ó 2 según proceda) de estas viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), será como máximo el equivalente al 3% (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas, que podrá ser actualizado anualmente en función del IPC.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,5 (uno con cinco) respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).

5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

6. Los índices máximos establecidos en el presente artículo podrá ser reducidos en la convocatoria concreta a criterio municipal.

*Artículo 6. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.*

Además de las condiciones generales establecidas para todas las Viviendas Tasadas Municipales en la presente ordenanza, las correspondientes al Régimen Especial habrán de cumplir las siguientes:

1. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) salmenta prezio gorenari, haiei loturiko garaje eta trastelekuak barne, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetzi (ETBOE) aplikatu beharreko araudi autonomikoak zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu Udalak behin behineko kalifikazioa ematen duen unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezio gorenari dagokionean. Indize hori %10 handitu daiteke 75 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko etxebizitzetan. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarriko prezioa 1,7 indizeaz biderkatutik lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %3 (ehuneko hiru) izango da.

3. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen diru sarrera goren haztatuak, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetarako autonomi araudian jasotakoak izango dira eta, horrelakorik ez badago, ez dira 1,3 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru sarrera gorenei dagokionean.

4. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ez dira Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko zehaztutako diru sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikuluhonetan aurreikusitako diru-sarrera horiek.

6.- Artikulu honetan ezarritako gehienezko indizeak murriztu ahal izango dira deialdi zehatzean udal irizpideen arabera.

### III. KAPITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK SUSTATU ETA LAGATZEA

#### 7. artikulua. Erakunde sustatzaileak.

Honako hauek sustatu ahal izango dituzte Ibarra Udal Etxebizitza Tasatuak, edozein motakoak izanik ere:

- Udalak edo udal enpresaren bitartez.
- Beste herri administrazio batek edo/eta haien erakunde instrumentalek.
- Edozein izaerako enpresek, publiko nahiz pribatuek, Udalak zeregin horretarako, modu oso edo partzialean, lurra edo eraikigarritasuna ematen dietenean, bai jabetzan, azalera eskubidean edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan.
- Enpresa, kooperatiba edo beste erakunde pribatuek beren titularitateko lurretan.

#### 8. artikulua. Sustapen itunduak.

1. Sustapen bat Ibarra Udalak bultzatu duenean, bai elkarte publiko bai pribatuen alde, eta azalera eskubidea eratzearen bitartez edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan, sustapen itundutzat hartuko da.

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT). En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente, en el momento de la calificación provisional por parte del Ayuntamiento. Dicho índice podrá ser aumentado en un 10%, para el caso de viviendas inferiores a 75 m<sup>2</sup>. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 1,7) de estas viviendas tasadas municipales de régimen especial por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial será como máximo el equivalente al 3% (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas, que podrá ser actualizado anualmente en función del IPC.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, serán los contemplados al efecto en la regulación autonómica para las viviendas tasadas de régimen autonómico y, en su defecto, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

4. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).

5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

6. Los índices máximos establecidos en el presente artículo podrá ser reducidos en la convocatoria concreta a criterio municipal.

### CAPÍTULO III PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

#### Artículo 7. Entidades promotoras.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Ibarra, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- El Ayuntamiento; o a través de empresa municipal.
- Otras Administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento o su sociedad pública 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.
- Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

#### Artículo 8. Promociones concertadas.

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por la Administración Municipal de Ibarra o alguna de sus sociedades instrumentales, ya sea a favor de sociedades públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro modo válido en derecho, tendrá la consideración de promoción concertada.

2. Lizitazio prozedura irekian eta lehiaketa bidez esleituko dira sustapen itunduak erakunde pribatuen alde.

3. Hala ere, eta 2/2006 Legearen 117. artikulua aurreikutsitako terminoetan, sustapen itunduen esleipena zuzenean egin ahal izango da herri administrazioen arteko edo horien eta beren erakunde instrumentalen arteko hitzarmenetatik datozean; eskatzaileak irabazi asmorik gabeko laguntza edo gizarte izaerako erakundeak direnean; edo eraikuntza erakunde publikoek edo erakunde instrumentalek sustatzen dutenean beren xede espezifikoarekin bat.

#### IV. KAPITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

##### 9. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da, eta era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudia- ren arabera.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen bi mota horien (Erregimen Orokorra eta Erregimen Berezia) kalifikazioa, eraikuntzarako eta lehen aldiz erabiltzeko lizentziak baino lehen edo aldi berean tramitatuko da, eta eskumena duen udal organoaren ebazpenaren bidez gauzatuko da, sustatzaileak eskatuta.

Lizentzia horiek ez dira emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

3. Kalifikazio eskaerarekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da gutxienez:

a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea) zuzenbidearen araberako dokumentuaren bidez.

b) Etxebizitzaren kategorizazioa, Erregimen Orokorri edo Erregimen Bereziari dagokion.

c) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza, garaje eta trastelekuen azalera erabilgarria zehazturik eta elementu desberdinen arteko lotura adierazita.

d) Etxebizitzaren erregimena eta hasierako erabilaren zehaztapen espresa, etxebizitza horien helburua eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela adierazi eta onartuta.

e) Elementu bakoitzaren salmenta edo alokairu prezioa; hori ez da araudian zehaztutako salmenta edo/eta alokairu prezio gorena baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioko, Eusko Jaurlaritzaren alde.

4. Kalifikaziorako administrazio prozedura honako administrazio ekintza hauek osatuko dute gutxienez:

a) Behin-behineko kalifikazioa hasieran, eskariaren ondoren.

b) Betiko kalifikazioa obrak amaitu ondoren.

c) Kontratuen bisa.

2. La adjudicación de las promociones concertadas a favor de entidades privadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso.

3. No obstante, y en los términos previstos en el artículo 117 de la Ley 2/2006, la adjudicación de las promociones concertadas podrá realizarse de forma directa cuando se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales; cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro; o cuando la construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

#### CAPÍTULO IV CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

##### Artículo 9. La calificación de las viviendas tasadas municipales.

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.

2. La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal (Régimen General y Régimen Especial) se tramitará previa o simultáneamente a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora.

Estas licencias no se otorgarán en caso de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

3. A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente documentación:

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en derecho.

b) Categorización de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.

c) Relación de las viviendas a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

d) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios / as.

e) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidos en la normativa.

f) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

4. El procedimiento administrativo de calificación se compone, como mínimo, de los siguientes actos administrativos:

a) La calificación provisional al inicio, tras la solicitud.

b) La calificación definitiva, una vez finalizadas las obras.

c) El visado de contratos.

Araudi honi jarriki onar daitekeen edozein tituluren arabera, edozein eskritura publiko edo eskualdatze, alokairu edo zesio dokumentu egin aurretik, beharreko dokumentu pribatua sinatuko da Udalak ikus-onetsia eman diezaien.

Etxebizitzan eta haien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko eskubide errealek osatzen edo eskualdatzen dituen edozein dokumentu eskritura publiko bihur dadin, Notarioek egiaztatu beharko dute jarduera horiek beharreko ikus-onetsia lortu dutela. Ikus-onetsi hori ez badute, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso eta ezin izango dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

Era berean, alde zuzenetik ikus-onetsia lortu behar ez denean, Notarioek, etxebizitza tasatuen titularitatean gertatzen diren aldaketak jakinaraziko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

a) Jabetza, azalera eskubide edo beste edozein eskubide errealek mortis causa eskualdatzean.

b) Banantze edo dibortzio epai judicial finakoaren bidezko esleipenak direnean.

5. Zeregin honetarako 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen zazpigarren atalaren zortzigarren aldi baterako xedapenean aurreikusitakoaren arabera, kalifikazioa iraunkorra izango da eta bere izate osoan lotuko zaie etxebizitzari eta bere eranskinari.

#### 10. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

Hala behin-behineko onarpenean nola betiko onarpenean, honako alderdi hauek jasoko dira gutxienez:

a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).

b) Etxebizitza mota, Erregimen Orokorriari edo Bereziari dagokion kontuan harturik.

c) Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, etxebizitzarekiko lotura zehaztuta.

d) Etxebizitzetikiko sarbidea eta hasierako erabilpena, haien helburu eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela espresaz.

e) Salmenta edo/eta errenta prezioa; hori ez da salmenta edo/eta errenta prezio gorena baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra da. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

#### 11. artikulua. Kalifikazioa eta erregistroan inskribatzea eta Notario eta Erregistroaren Kontrola.

Udal etxebizitza tasatuen Betiko Kalifikazioaren berri emango dio Ibarra Udalak Jabetza-erregistroari, ukituriko ondasunetan jasota gera dadin eta horrekin erregistro publikitate eman diezaien bidezko hartzen den moduan, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, lehenengo Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta beti ere, subsidiarioki Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorren alde, bai ordenantza honen arabera zehaztutako transmisio prezio gorenari modu iraunkorrean loturik egoteko mugari.

Notarioek edozein kontratu eskritura publikoan jasotzeari uko egingo diote Udalak bere ikus-onetsiaren bidez behar bezala baimendua ez badago edo, hala behar badu, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko epeak iraungi direla egiaztatzen ez bada.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública o documentos de transmisión efectiva, arrendamiento o cesión por cualquier título admisible con arreglo a la presente normativa, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento.

Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas, los Notarios deberán comprobar que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención del visado previo, los notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas tasadas en los siguientes supuestos:

a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.

b) Adjudicación mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

5. De conformidad con lo previsto al efecto en la disposición adicional octava, apartado siete, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la calificación es permanente y sigue a la vivienda y sus anejos a lo largo de toda su existencia.

#### Artículo 10. Contenido mínimo de la calificación.

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

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

b) Clase de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.

c) Superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros especificando su vinculación.

d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios / as.

e) Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.

f) Que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

#### Artículo 11. Calificación e inscripción registral y Control de Notarios y Registradores.

La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de Ibarra al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos de tanteo y retracto, a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.

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

Jabetza Erregistratzaileek ere edozein erosketa titulu inskribatzeari uko egingo diote Udalaren baimena, espresa edo epea iraungi izateagatik, behar bezala egiaztatzen ez bada.

## V. KAPITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

### 12. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak eskuratzea.

1. Ibarra Udal etxebizitza tasatuen eskuratzea, dagoen deialdian zehaztutako baldintzetan egingo da, eta honako modu edo titulu hauetakoren baten arabera:

- a) Jabetza edo jabari osoa.
- b) Alokairua.
- c) Azalera eskubidea.
- d) Legeria zibilean aurreikusitako beste edozein modu.

2. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura, edozein dela ere haien sustapen mota edo modua, Ibarra «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroaren» bidez egingo da, publikitate, gardentasun, lehiaketa aske eta diskriminazio ezaren printzipioak guztiz errespetatuz. Araudian, ordenantza honetan eta deialdian aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten artean aukeratzeko modua zozketa izango da. Zozketa hori egiteko lekua, eguna eta ordua Udalaren eta Web orrien bidez jakinaraziko dira beharreko iragarkiaren bidez eta baita udalaren iragarki-taulan ere. Gipuzkoako Lurralde Historikoko egunkari hedatuenetako batean argitaratuko da halaber.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat kanpo uzteko erabakia hartu ahal izango da Ibarra Udalak gizarte beharrei erantzun ahal izateko, babespeko alokairuaren edo prekarioaren egindako zesioaren bidez, hori guztia kopuru horretatik kanpo egongo diren berriz ostatu emateko espedientei kalterik egin gabe.

4. Beheko solairuko lokalak etxebizitza bilakatzeagatik udal etxebizitza tasatuzat hartzen direnek ez dute beteko artikuluko honetan aurreikusitako esleipen prozedura publikoa, haien titularitatea erabilera aldaketa sustatu duen pertsona fisikoak mantentzen badu edo eskualdatzea bere guraso, seme-alaba edo biloben alde egiten bada edo dibortzio edo ezkontza elkartearen kitapen prozeduraren emaitza bada.

### 13. artikulua. Onuradunek bete beharreko baldintzak.

1. Dagozkion oinarrietan edo deialdian zehaztutakoa kontuan harturik, udal etxebizitza tasatu baten esleipenean onuradun izateko, eskatzaileek honako baldintza hauek bete beharko dituzte gutxienez:

- a) Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitza beharra izatea.
- c) Gutxienez azken bost urteetan Hirian erroldatua egotea, edo azken 5 urteetan gutxienez Ibarra erroldatua egotea, baina eskaera egiten den egunean ez da Ibarra Biztanleen Udal Erroldan inskribatua egon beharrik.
- d) Diru-sarrera gorenak eta gutxieneak.

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso del plazo de caducidad del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO V RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

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

1. La adquisición de las viviendas tasadas municipales de Ibarra, se realizará en los términos que se establezcan en la convocatoria correspondiente, y en alguno de los siguientes modos o títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cualesquiera otros previstos en la legislación civil.

2. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará a través del «Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida» de Ibarra, con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta ordenanza y en la convocatoria, será mediante baremación de puntos según se establezca en cada promoción o mediante el sorteo cuyo lugar, fecha y hora de celebración se anunciará por el pertinente anuncio en las páginas Web del Ayuntamiento, así como en el tablón municipal de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte del Ayuntamiento de Ibarra 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. Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de la conversión en vivienda de locales en planta baja, no se sujetarán al procedimiento público de adjudicación previsto en el presente artículo, cuando su titularidad se mantenga en la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres, hijos o nietos o sea el resultado de un proceso de divorcio o de liquidación de la sociedad conyugal.

### Artículo 13. Requisitos de los beneficiarios/as.

1. En razón de lo que se establezca en las bases correspondientes o en la convocatoria, para poder ser beneficiario/a de la adjudicación de una vivienda tasada municipal, los solicitantes habrán de cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Necesidad de vivienda.
- c) Llevar como mínimo los últimos cinco años empadronado/a en el municipio, o haber estado empadronado /a en Ibarra al menos durante 5 años, no siendo necesario en este último supuesto estar inscrito en el Padrón Municipal de Habitantes de Ibarra en la fecha de la solicitud.
- d) Ingresos máximos y mínimos, según lo recogido en la presente Ordenanza.



e) Aurreko bi urteetan babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez suertatu izatea.

2. bigarren eta ondorengo lehenetasun mailetan eta beti ere eskaintza eskaera baino handiagoa bada, Udalak sarbidea erraztuko die aurreko atalean adierazitako baldintzak betetzen dituzten pertsonen eta 1c) ataleko baldintzak betetzen ez dituztenei. Ondorengo izango da lehenetasuna:

- a) Ibarren erroldatuak azken bi urteetan.
- b) Ibarren erroldatuak.
- c) Tolosaldean erroldatuak.
- d) Bestelako edozein pertsona fisiko.

3. Etxebizitza beharra izateko baldintza horrek esan nahi du bizikidetzaren unitateko kide bakar batek ere ez duela etxebizitzarik izan behar jabetzan, azalera eskubidean, usufruktuan edo jabetza soilan, deialdia sustatuko duen ebazpena edo erabakia hartu aurreko bi urteetan. Babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean autonomia araudian aurreikusitakoak izango dira salbuespen egoerak.

#### 14. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak okupatzeko bete-beharra.

1. Ibarra Udal Etxebizitza Tasatuak titularren edo maizterren ohiko eta etengabeko etxebizitza izango dira, eta etxebizitza horiek ezin izango dira, inolaz ere, beste pertsona batzuen esku utzi, hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan eta egoitza ez den eta duten berariazko helburuarekin bat ez datorren beste edozein xederako erabili, araudian eta udal ordenantza honetan zehaztutakoaren arabera.

2. Ibarra Udalak jarduteko gaitasuna du aurreko paragrafoan adierazitako baldintza horiek betetzen direla egiaztatzeke, eta ez bada betetzen, kontratua deuseztatuko da eta etxebizitzaren eta haren eranskinen jabe edo onuradun izatera galduko da, hori guztia indarrean dagoen legeriaren arabera bidezko diren zigor edo kalte-ordain ondorio guztiei kalterik egin gabe.

3. 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen laugarren xedapen gehigarriak aurreikusitakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok duen esleituriko etxebizitza hori ohiko eta etengabeko etxebizitza gisa erabili eta mantentzeko baldintza ez betetzea, Udal Administrazioak desjabetzeko legezko arrazoi izango da.

#### 15. artikulua. Eskualdatzeko aukera eta prezioaren muga.

1. Ibarra Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren edo geroagoko «Inter-vivos» eskualdatze bat egiteko prezio gorena, honako irizpide hauek aplikatu ondoren sorturikoa izango da:

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) kasuan, prezioak ezin izango du 2. indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatze hori egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Sustapen pribatuaren kasuan, 2,2 indizea iritsi ahal izango da prezio gorena.

b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) kasuan, prezio gorena ez da Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa baino handiagoa izango, eta horrelakorik ez badago, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatzea egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean.

e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.

2. En un segundo y posteriores grados de preferencia y siempre que la oferta de supere a la demanda, el Ayuntamiento posibilitará el acceso a las viviendas sobrantes, a personas que cumpliendo con todos los requisitos señalados en el párrafo anterior, no cumplan con el establecido en el apartado 1 c) del presente artículo, con el siguiente orden de prelación:

- a) Empadronados en Ibarra durante los dos últimos años.
- b) Empadronados en Ibarra.
- c) Empadronados en Tolosaldea.
- d) Cualquier otra persona física.

3. El requisito de necesidad de vivienda atiende a que todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se adopte el acuerdo o resolución que promueva la convocatoria. Las situaciones excepcionales serán las previstas en la normativa autonómica en materia de viviendas de protección oficial.

#### Artículo 14. Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Ibarra deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías 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.

2. El Ayuntamiento de Ibarra tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior que, en caso de incumplimiento, dará lugar a la resolución del contrato así como a la pérdida de la condición de propietario/a o beneficiario/a de la vivienda y sus anejos, todo ello sin perjuicio de cuantas otras consecuencias sancionadoras o indemnizatorias resulten procedentes con arreglo a la legalidad vigente.

3. De conformidad con lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada será causa legal para su expropiación por parte de la Administración Municipal.

#### Artículo 15. Trasmisibilidad y limitación de precio.

1. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión «Inter-vivos» de las Viviendas Tasadas Municipales de Ibarra será el que resulte en aplicación de los siguientes criterios:

a) En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), el precio no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

b) En el supuesto de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), el precio no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado y, en su defecto, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión.

2. Halaz ere, etxebizitzak azalera jabetzaren erregimenean ematen direnean, bigarren edo geroagoko eskualdatzeen prezio gorena hasierako erosketarako onartutakoa izango da, Kontsumoaren Prezioen Indizearen aldaera aplikatuta eguneratua eta honako murrizketa hauekin

I. Urtean: 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.

II. Urtean: 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.

III. Urtean: 100eko 2,6 azken urteetan.

*16. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.*

1. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jarduleari eta, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektaturiko prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera izateko. Eskubide hori bi hilabete epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulearen eta Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik aurrera kontatuta.

2. Aurreko paragrafoak aipagai duen epe hori igaro ondoren, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzearen inguruan erabaki espresa hartu dela jakinarazi ezean, proiektaturiko besterentzea egin ahal izango da.

3. artikulua honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin eta hartan legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada jaso, eskualdatzeak ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazita-koak bezain handiak ez badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen erabateko berri izan duen egunaren hurrengo bi hilabeteen barnean.

Erosleak eginiko eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia aurkeztu beharko du Udalean hogeita hamar eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatzen diren egunetik aurrera kontatuta. Dokumentu horietan jasoko dira eskualdatzearen funtsezko baldintza guztiak eta baita etxebizitza horren prezioa eta eskaintza ere, zehaztutako baldintzetan lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeari begira.

*17. artikulua. Eskatzaileen Udal Erregistroa eta Udal Etxebizitza Tasatuen Erregistroa.*

1. Ibarra Udalak, «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa» sortuko du eta hura ere ordenantza honetara egokituko da, eta ezinbesteko tresna izango da benetan dagoen eskaria ezagutzeko eta udal etxebizitza tasatuen erosleak aukeratzeko.

2. Era berean, eta dagokion hitzarmenaren bidez, Udalak udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen egiaztapena eta eguneratzea egiteko eskatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari.

3. Udalak Erregistro bat sortuko du eta bertan inskribatuko dira UETen erregimenaren pean sustaturiko etxebizitzak.

2. No obstante, cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del índice de Precios al Consumo y reducido en

I.: Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.

II.: Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.

III.: Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

*Artículo 16. Tanteo y retracto.*

1. Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o a la Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el 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, Administración actuante y Administración General de la Comunidad Autónoma.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder a la enajenación proyectada.

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo 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 la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

El comprador deberá presentar en el Ayuntamiento copia de la escritura pública o contrato privado realizado en un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato. Documentos en los que deberán venir recogidos todas las condiciones esenciales de la transmisión así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.

*Artículo 17. Registro Municipal de solicitantes y Registro de Viviendas Tasadas Municipales*

1. El Ayuntamiento de Ibarra creará un «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública» que se adaptará también a la presente ordenanza, constituyendo instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.

2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de viviendas tasadas municipales.

3. El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM.

## III TITULUA

ETXEBIZITZA BULTZATZEKO  
SUSTAPEN NEURRIAK: IBARRAKO  
PREZIO ITUNPEKO ETXEBIZITZA LIBREAKI KAPITULUA PREZIO ITUNPEKO ETXEBIZITZA  
LIBREEN ARAUDIA*18. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua.*

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak, apirilaren 2koak, 25.2 d) eta 28. artikuluetan horri buruz xedatutakoari jarraituz, Tokiko Ordenantza honek xede du Ibarra-ko udalerriko «Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen» araubide juridikoa ezartzea.

Ibarra-ko «Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak» etxebizitza librearen eta etxebizitza tasatuaren bitarteko kategoria dira, eta saltzeko gehieneko prezioa dute. Prezio hori sustatzailearekin ituntzen da.

*19 artikulua. «Prezio Itunduko Etxebizitza Libre» kontzeptua.*

Ibarra-ko udalerrian «Prezio Itunduko Etxebizitza Libre»tzat joko dira Udalak halakotzat jotako etxebizitzak, eraikitako azaleraren metro karratuaren gehieneko salmenta-prezioa baitute (eraikitako 120 metro kontagarriraino, gehienez ere) eta Ordenantza honetan xedatutako gainerako baldintzak betetzen baitituzte.

«Prezio Itunduko Etxebizitza Libre»en barruan sartuko dira etxebizitza bakoitzari lotutako garajeak eta trastelekuak ere. Lotura hori egiten den kasuetan, itunpeko prezioa etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastelekuari zabalduko zaio.

Honako hauek sar daitezke etxebizitza-tipologia horren barruan:

a) Izaera bereko elementuz osatutako bizileku-erakin multzo baten zati izango diren etxebizitzak, hurrengo kasu hauetako edozeinetakoak:

1. Bizitegi-lurzoru libreetan sustatuko direnak, Udalaren eta etxebizitzaren sustatzailearen artean adostasuna edo hitzarmena dagoenean.

2. Udalaren titulartasuneko lurzoruetan sustatuko diren etxebizitzak, eta Udalak edo, kasuan kasu, haien kudeaketaren arduradun den udal-sozietateak hala xedatzen duenean.

Izaera bereko elementuz osatutako bizileku-erakin multzo berean, eta atari berean, egon daitezke etxebizitza libreak, prezio itunduko etxebizitza libreak eta udal-etxebizitza tasatuak babesteko araubideari atxikita dauden etxebizitzak.

*20. artikulua. «Prezio itunduko garaje edo trasteleku kontzeptua».*

Ibarra-ko udalerrian prezio itunduko garaje edo trasteleku izango dira udalak hala zehaztutakoak; azalera erabilgarriko metro koadro bakoitzeko, gehienezko salmenta prezioa dute, 15 urteko epean; eta ordenantza honek ezarritakoa betetzen dute.

Erantsien metro koadro bakoitzeko gehienezko prezioa hauex izango da: Udal etxebizitza tasatuen oinarri prezioa bider 0,25 indizea.

## TÍTULO II

MEDIDAS DE FOMENTO EN LA PROMOCIÓN  
DE LA VIVIENDA: LAS VIVIENDAS LIBRES DE  
PRECIO CONCERTADO EN EL MUNICIPIO DE IBARRACAPÍTULO I RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS LIBRES  
DE PRECIO CONCERTADO (VLPC)*Artículo 18. Objeto y ámbito de aplicación.*

En desarrollo de lo previsto al efecto en el artículo 25.2 d) y 28 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza Local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de la «Vivienda Libre de Precio Concertado» del municipio de Ibarra.

Las «Viviendas Libres de Precio Concertado» de Ibarra constituyen una categoría intermedia entre la vivienda libre y la vivienda tasada sujeta a un precio máximo de venta.

*Artículo 19. Concepto de «Vivienda Libre de Precio Concertado».*

En el municipio de Ibarra tendrán la consideración de «Viviendas Libres de Precio Concertado» (VLPC) las viviendas que por estar sujetas a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, hasta un máximo computable de 120 metros útiles, y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean definidas así por el Ayuntamiento.

Las Viviendas Libres de Precio Concertado pueden tener garajes y trasteros vinculados o no. En los casos en los que se establezca esa vinculación el carácter de precio concertado se extenderá a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se podrán incluir dentro de esta tipología de viviendas:

a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

2. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento.

En un mismo conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza y, en un mismo portal, podrán coexistir viviendas libres, viviendas libres de precio concertado y viviendas acogidas al régimen de protección de vivienda tasada municipal.

*Artículo 20. Concepto de «Garaje o trastero de Precio Concertado».*

En el municipio de Ibarra tendrán la consideración de «Garajes o Trasteros Libres de Precio Concertado» los garajes y trasteros que sean definidas así por el Ayuntamiento por estar sujetas a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil durante un periodo de quince años y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza.

El precio máximo de los anejos por metro cuadrado será el resultante de multiplicar el precio base de las viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

## II. KAPITULUA PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREEN EZAUGARRIAK

*21. artikulua. Ibarra*ko Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen ezaugarri orokorrak.

1. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreek ezingo dute izan 90 m<sup>2</sup>(t)-ko azalera erabilgarria baino handiagoa. Salbuespena izango dira kide askoko familia edo elkarbizitza-unitateentzako berariazko etxebizitzak. Halako etxebizitzek ezingo dute izan 120 m<sup>2</sup>(t)-ko azalera erabilgarria baino handiagoa, eta sustapen bakoitzean emango diren etxebizitzaren ehuneko bost izango dira halakoak, gehienez ere.

*22 artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen betekizunak.*

Ordenantza honetan ezarritako betekizun orokorrez gain, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreek honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:

1. Prezio itunduko etxebizitza libreak, beren garaje, trasteleku eta guzti, Hirigintza planeamenduak edo dagokion udal araudiak ezarritako betekizun teknikoak eta diseinuzkoak beteko dituzte, eta horien ezean, Babes Ofizialeko etxebizitza Tasatuen araudiak edo Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko etxebizitzeari eskatzen zaizkienak.

2. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen gehieneko salmenta-prezioa ezingo da izan 1,2 indize handiagoa, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko prezioarekin alderatuz. Promotore eta udalaren artean hitzarmena baldin bada gobernatzaileekin alderatuko da.

3. Alokatzeari aukeratzen baldin bada, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen urteko errenta izango da etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren %3ren baliokidea, gehienez ere. Errenta urtero eguneratu daiteke, kontsumo-prezioaren indizearen (KPI) arabera.

*23. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen onuradunek etxebizitza izateko duten behararen betekizuna.*

Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen onuradun guztiek (elkarbizitza-unitateko kide guztiak joko dira onuraduntzat) bete beharko dute beste etxebizitza bat ez izateko betekizuna, erabaki hau hartzen den aurreko bi urteetan, dela jabetza osoan edo azalera-eskubidearekin, dela bizi-artearen hartaz gozatzeko gauza-eskubidea izanik. Eta hori bete beharko dute etxebizitza-beharra definitzen duen autonomia-erkidegoko araudian xedatutako baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta, edo duten etxebizitzak Hiribildua Eraikitze Udal Ordenantzako etxebizitzaren gutxienezko baldintzen programako betekizunak betetzen ez dituztenak.

*24. artikulua. Onuradunek bete beharreko baldintzak.*

Prezio itunpeko Etxebizitza librea bat eskuratzeko eskatuko da, lehen aurreikusitakoaz gain, elkarbizitza-unitateko gutxienez kideren batek honako betekizun hauetako bat, gutxienez, bete dezala:

— Ohiko bizilekua Ibarra izatea eta Ibarra erroldatuta izatea, gutxienez urtebetez; hautaketa irizpideetan ezarri ahalko da antzinasun-iraupena 5 urtekoa gehienez izatea.

— Ibarra lan egin izana, gutxienez, azken 10 urteotan 3.

## CAPÍTULO II CARACTERES DE LAS VIVIENDAS LIBRES DE PRECIO CONCERTADO

*Artículo 21. Caracteres generales de la Vivienda Libre de Precio Concertado de Ibarra.*

1. Las Viviendas Libres de Precio Concertado de Ibarra no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas en cuyo caso no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

*Artículo 22. Requisitos de la Vivienda Libre de Precio Concertado.*

Además de las condiciones generales establecidas en la presente Ordenanza, las Viviendas Libre de Precio Concertado habrán de cumplir las siguientes:

1. Las Viviendas Libres de Precio Concertado, 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, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

2. El precio máximo de venta de las VLPC no podrá superar el índice 1,2 respecto al precio máximo de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) o en los casos en los que exista convenio entre promotor y Ayuntamiento de Ibarra el definido en el mismo. En cualquier caso el precio convenido deberá ser igual o inferior al índice de 1,2 respecto al precio máximo de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

3. En caso de alquiler, la renta anual de las VLPC, será como máximo el equivalente al 3 % del precio de venta de las mismas, que podrá ser actualizado anualmente en función del IPC.

*Artículo 23. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Libre de Precio Concertado.*

Todos los beneficiarios de VLPC, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se adopte el acuerdo o resolución que promueva la convocatoria, 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, o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda.

*Artículo 24. Requisitos de los beneficiarios.*

1. Para ser beneficiario de una VLPC se requerirá, además de los previstos anteriormente, que al menos uno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con, al menos, uno de los siguientes requisitos:

— Residencia habitual y empadronamiento en Ibarra durante un mínimo de 1 año, pudiéndose establecer unos criterios de selección por la antigüedad hasta un máximo de 5 años.

— Vinculación laboral con el municipio durante un mínimo de 3 años en los últimos 10.

— Tolosaldea eskualdeko udalerrri batean erroldatuta izatea.

Epea zenbatuko da etxebizitza edo erantsien eskaera egiteko inskripzioa baimentzen denetik, sustapen bakoitzean ezarriko dena.

2. Etxebizitza-sustapen bakoitzean zehaztuko dira betekizunak, Azkoitian erroldatzearen eta lan loturaren gutxieneko epea; prozesu bakoitzaren oinarriek baremazio-sistema ezberdinak ezarri ahalko dituzte, eta lehiarik izatekotan, udalerrri erroldatuta daudenei eta udalerririkiko lan lotura dutenei beti lehentasun-puntu gehiago emango zaie, Tolosaldea eskualdeko beste edozein udalerrri erroldatuta daudenei baino.

3. Ez da PIEL onuradunen gehieneko diru-sarrera haztuen mugarik ezarri, baina positibo baloratuko dira diru-sarrera gutxien dituztenak adjudikazio irizpideetan.

4. PIEL onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ez dira etxebizitza sozialetara sartzeko gehieneko diru-sarrerak baino gutxiago izango.

5. artikulua honetan aurreikusitako diru-sarrerak mugaeguneratutako azken ekitaldi fiskalari dagozkionak izango dira.

### III. KAPITULUA PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREEN SUSTAPENA

#### 25. artikulua. Erakunde sustatzaileak.

Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak, edozein motatakoak izanik ere, susta ditzake edozein pertsona fisiko edo juridikok, publiko edo pribatuk, bakarka edo taldean eraikuntza-lanak erabaki, bultzatu, programatu eta finantzatzen dituenak, bere baliabideekin edo besteekin, berarentzat edo gero besterentzeko, emateko edo hirugarrenei lagatzeko edozein tituluren ordaintan. Sustatzaile publikotzat jotzen dira administrazio publikoak eta haien erakunde instrumentalak.

#### 26. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak eskuratzeko araubidea.

Sustatzaileek etxebizitzak eskaini ditzakete erosteko araubidean edo/eta gero erosteko aukerarekin alokatzeko araubidean.

Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak gero erosteko aukerarekin alokatzen baldin badira, lehenengo hiru urteetan izango da erosteko aukera.

Maizterrak etxebizitza erosten ez badu, etxebizitzak alokairu-araubidean jarraituko du, kontratua bost urtez indarrean dagoen bitartean.

Gehieneko salmenta-prezioa izango da Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak errentamendu-kontratua sinatzen den uanean izango duena. Prezio hori eguneratu egingo da, autonomia-erkidegoan babestutako etxebizitzaren gehieneko prezioek jasandako aldakuntzen arabera, eta zenbateko horretatik kenduko da alokairuan izan den aldian eman den diru-kopuruaren %50.

#### 27. artikulua. Kontratuari oniritzia ematea.

Sustatzaileak betebehartzat du kontratuaren ale bat ematea eskuratzailari edo maizterrari, Ibarako Udalak behar bezala emandako oniritzia duela Titulu horiek ezingo dira Jabetza Erregistora sartu Udalaren oniritzirik ez badute.

— Empadronamiento en municipio de la comarca de Tolosaldea.

El periodo temporal establecido se contará desde la fecha en que se posibilite la inscripción para la solicitud de las viviendas o anejos en cada caso a establecer en cada promoción.

2. En las bases de cada promoción de viviendas se concretarán los sistemas de baremación y puntuación que deberán cumplir al menos los siguientes requisitos; preferencia en la adjudicación a las personas con menos ingresos y por otra parte preferencia a las personas empadronadas y vinculadas laboralmente con la villa respecto a los empadronados en otros municipios de la comarca del Tolosaldea

3. No se establece un límite de ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Libres de Precio Concertado (VLPC), pero se valorará positivamente a las personas con menos ingresos en los criterios de adjudicación.

4. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Libres de Precio Concertado (VLPC) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales.

5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido

### CAPÍTULO III PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS LIBRES DE PRECIO CONCERTADO

#### Artículo 25. Entidades promotoras.

Las Viviendas Libres de Precio Concertado podrán ser promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título. Tienen la consideración de promotores públicos las Administraciones públicas y sus entidades instrumentales.

#### Artículo 26. Régimen de acceso a las Viviendas Libres de Precio Concertado.

Los promotores de las viviendas podrán ofrecer las mismas en régimen de compra y/o arrendamiento con opción de compra.

En el caso de promociones de viviendas libres de precio concertado en régimen de arrendamiento con opción de compra, la opción de compra se podrá ejercer durante los tres primeros años.

En caso de no ejercer la opción de compra, la vivienda continuará en régimen de alquiler hasta que transcurran cinco años de vigencia del contrato.

El precio máximo de venta será el que tuviera la Vivienda Libre de Precio Concertado en el momento de firmar el contrato de arrendamiento, actualizado con las variaciones que haya experimentado los precios máximos de viviendas protegidas en el ámbito autonómico, descontando de este importe el 50% de las cantidades aportadas durante el alquiler.

#### Artículo 27. Visado del contrato.

El promotor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Ibarra; dichos títulos no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Ibarrako Udalak oniritzia emango die kontratuei, aldez aurretik zenbait agiri egiaztatu ondoren; hain zuzen, honako baldintza hauek betetzen dituztela adierazten duten agiriak:

A) Lehenengo eskualdatzean:

1. Plangintzan etxebizitza libreak egiteko utzitako lursailtan eraiki direla etxebizitzak.
2. Sustatzaileek eskualdatu dituztela.
3. Sustatzaileak pertsona fisiko bati egingo dion etxebizitzaren lehenengo eskualdatzea dela, eta pertsona fisikoak 27. eta 28. artikuluetan xedatutako baldintzak betetzen dituela.
4. Sustatzailearekin hitzartutako prezioa ez dela titulu honetan xedatutakoa baino handiagoa.

B) Bigarren eta hurrengo eskualdaketak, hamar urteko epean, lehenengo eskualdatzetik hasita:

1. Aurreikusitako baldintzak betetzen dituen pertsona fisikoari egindako eskualdaketa izatea.
2. Eskualdatzean hitzartutako prezioa 22 art.an xedatutakoarekin bat etortzea, KPIrekin igo daitekeelarik.
3. Ordenantza honetan xedatutako kontratu-ezerezteari buruzko klausulak, baita alderdiek elkarrekin adostutakoak ere.
28. artikulua. Kalifikazioa eta erregistro inskripzioa. Notario eta erregistratzaileen kontrola.

Prezio itunpeko etxebizitza Libreen behin betiko kalifikazioa, Ibarrako udalak jakinaraziko dio Jabegoen Erregistroari, kaltetutako ondasunetan jasotzeko, eta, egoki den moduan, erregistro publikitate emateko eskualdatze gehieneko prezioari lotuta egoteko beharra aldi baterako, ordenantza honetan jasotakoari jarraiki.

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publiko egiteari, udalak sinadura bitartez ez baldin badu baimendu edo ahalmena baliatzeko iraugintze epearen jakinarazpena eta mugaeaguneratzea egiaztatu ez badira.

Jabegoaren erregistratzaileek uko egingo diote edozein erosketa tituluren inskripzioari, udalak espresuki edo iraugintze dataren bidez, behar bezala baimentzen ez badie.

29. artikulua. *Esleitzeko prozedura.*

Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak esleitzeko prozedura honako hau izango da: Eskaera aurkezten duten eskatzaileen puntuen baremazio irizpidea, behin deialdi bakoitzean onartutako Oinarrietan ezartzen den prozesua irekitzen denetik. Oinarri horiek Ibarrako udalak ezarriko ditu. Beste prozedura zozketa izango da.

Nolanahi ere, zozketaren deialdi publikoa egingo da. Deialdia eta oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira. Zozketa egingo da udalbatzako idazkariaren aurrean edo, eskuordetzearen bidez, fede-emaile publiko izango den pertsona baten aurrean.

Salbuespenez erabaki daiteke etxebizitza-kopuru jakin bat sustapen bakoitzeko zozketatik kanpo uztea, Udalak gizarte-beharrak bete ditzan etxebizitza horiek erabilita, tutoretzapeko alokairuaren edo prekarioko lagapenaren bitartez, baina ez birkokatze eskubidea erabilita.

El Ayuntamiento de Ibarra visará los contratos, previa acreditación documental del cumplimiento de los siguientes requisitos:

A) En primera transmisión:

1. Que se trate de viviendas edificadas sobre parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas libres.
2. Que sean transmitidas por quienes reúnan la condición de promotor.
3. Que se trate de la primera transmisión de vivienda de promotor a persona física, que cumpla los requisitos previstos en las presentes ordenanzas.
4. Que el precio convenido con el promotor no sea superior al previsto en este Título.

B) En segundas y posteriores transmisiones por un plazo de quince años a contar desde la inscripción registral de la primera transmisión:

1. Que se trate de una transmisión de vivienda a persona física que cumpla los requisitos previstos.
2. Que el precio convenido cumpla con el precio establecido según el artículo 22 pudiendo ser incrementado con el IPC.
3. Las cláusulas resolutorias previstas en esta Ordenanza y las que puedan pactarse entre las partes.

Artículo 28. Calificación e inscripción registral y Control de Notarios y Registradores.

La Calificación Definitiva de las viviendas Libres a Precio Concertado, se comunicará por el Ayuntamiento de Ibarra al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente de la limitación de estar sujetas de forma temporal al precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.

Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizado por el Ayuntamiento mediante su visado o, en su caso, no se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad de las limitaciones del ejercicio de facultades de disposición.

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso del plazo de caducidad del Ayuntamiento.

Artículo 29. *Procedimiento de adjudicación.*

El procedimiento de adjudicación de las VLPC será mediante un criterio de baremación de puntos entre los solicitantes que presenten la instancia de solicitud una vez abierto el proceso establecido en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Ibarra, o mediante sorteo.

El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación que ostente el carácter de fedatario público.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, no así en concepto de derecho de realjo.

*30. artikulua. Xedapen-ahalmenak erabiltzea.*

Etxebizitzen eta haien eranskinak (garajeak eta trastelekuak) Ordenantza honetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, hamabost urteko epean lehenengo erregistro inskripzioetik kontatzen hasita; bai salmenta preziori dagokionean, bai lehen nahiz ondorengo eskualdatze baldintzei dagokionean.

Eranskinak etxebizitzari lotuta daude, hau da, etxebizitza erosten bada, etxebizitzari lotutako eranskinak ere eskuratuko dira, eta ez da izango aukerarik zein bere aldetik eskualdatzeko.

Hamabost urteko epean, etxebizitzak ezingo dira eskualdatu kostu bidez edo «mortis causa», eta ezingo dira laga alokairuan, behin-behinean edo bestelako tituluren baten bidez, baldin aurretik Ibarako Udalak ez badu eman horretarako berariazko baimenik. Horrela Udalak egiaztatu ahalko du betetzen direla bigarren nahiz ondorengo salmenta edo gehienezko errendamenduetan, ordenantza honetan ezarritako ahalmenen mugatze epean.

*31. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen eskatzaileen zerrenda.*

Udalak, Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen zozketa egitea aurreikusten duenean, eskatzaileen zerrendak egingo ditu. Zozketa bakoitzerako zerrenda bana osatuko da.

*32. artikulua. Zuzeneko esleipena.*

Ibarako Udalak ez baditu esleitzen etxebizitza horiek, 12 hilabeteko epean, merkaturatzeko prest jartzen diren unetik hasita -egun hori joko da obrak hasteko lizentzia eman den eguntzat-, sustatzaile pribatuek zuzenean esleituko dituzte etxebizitza horiek, Ibarako Udalaren eta promotorearen arteko hitzarmena eginda.

Udal etxebizitza tasatu bat izateko baldintzak betetzen dituzten hautagai nahikorik ez balego, Etxebizitza horien %75 esleitu gabe geldituko da zozketaren ondoren, edo salmenta gauzatu gabe, behin sei hilabete igarotzen direnetik, esleipendunen zerrenda behin betiko argitaratzen denetik kontatzen hasita. Etxebizitza tasatu horiek guztiak II tituluko prezio itunpeko etxebizitza libre izatera igaroko dira, eta zuzeneko adjudikazio bidez esleituko dira beti ere Udalaren eta Promotorearen arteko hitzarmena sinatu baldin bada.

## XEDAPEN GEHIGARRIAK

*Lehenengoa:* Lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko oihartzuna ezingo da izan Udal Etxebizitza Tasatuaren gehieneko salmenta-prezioa baino %30 baino garestiagoa. Bestelako daturik ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurzuoraren balioa eta etxebizitza horiek urbanizatzeko kostuak.

*Bigarrena:* Ordenantza honen ondorioetarako, Ibarako Udalerriko udal etxebizitza tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute beti, Euskal Herriko 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen zortzigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitako baldintzetan. Hala ere, berriz ostatu emateko etxebizitzek eta indarkeria kasu berezietarako eta antzekoetarako erabiltzen direnek, etxebizitza babestuaren kalifikazioa izango dute, etxebizitza babestuen alorrean legeriak jasotzen duen modu eta kasuetan.

*Artículo 30. Ejercicio de facultades de disposición.*

Las viviendas y los anejos (garajes y trasteros) quedan sujetos a los criterios establecidos en esta Ordenanza durante un plazo de quince años desde la primera inscripción registral, tanto en cuanto el precio de venta o alquiler como a requisitos y condiciones de primera y posteriores transmisiones.

En aquellos casos en los que se establezca que los anejos quedan vinculados a las viviendas: La adquisición de la vivienda conlleva la adquisición de los anejos vinculados a la misma, sin posibilidad de transmitirlos por separado.

Las viviendas, en el plazo de quince años, no podrán ser transmitidas por título oneroso o «mortis causa» ni cedidas en arrendamiento, precario u otro título sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Ibarra, a los efectos de que éste pueda comprobar que se cumplen las condiciones en las segundas y posteriores ventas o rentas de arrendamiento máximas dentro del periodo de las limitaciones de las facultades de disposición establecidas en la presente ordenanza.

*Artículo 31. Lista de solicitantes de Vivienda Libre de Precio Concertado.*

El Ayuntamiento procederá cuando prevea la celebración de un sorteo de VLPC a elaborar las listas de los solicitantes, que serán específicas para cada sorteo.

*Artículo 32. Adjudicación directa.*

En las primeras transmisiones de vivienda si estas viviendas no fueran adjudicadas en los procedimientos de adjudicación promovidos por el Ayuntamiento de Ibarra en el plazo de 12 meses desde el momento de su puesta a disposición para su comercialización—entendiendo éste como el día de la concesión de la licencia de inicio de obras—, se posibilitará, previo convenio entre, ayuntamiento de Ibarra y promotor, que los promotores privados procedan a la adjudicación directa de las mismas.

En los supuestos de ausencia de candidatos que cumplan los requisitos exigidos para optar a una vivienda tasada municipal en número suficiente para completar la promoción o bien más del 75% de las mencionadas viviendas quedara sin adjudicar tras el sorteo, o sin formalizar finalmente su compraventa, transcurridos 6 meses desde la publicación definitiva de los adjudicatarios según el procedimiento establecido, la totalidad de dichas viviendas tasadas será sustituido por el régimen de vivienda Libre de Precio Concertado establecido en el Título II, que serán a su vez adjudicadas conforme al procedimiento de adjudicación directa, siempre y cuando se halla formalizado el convenio entre Ayuntamiento de Ibarra y la promotora.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera:* La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTU. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

*Segunda:* A los efectos de la presente ordenanza, las viviendas tasadas municipales del Municipio de Ibarra tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas en los términos previstos en la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, las viviendas destinadas a realojo así como las que se destinan a supuestos especiales de violencia y otros asimilables, tendrán la calificación de vivienda protegida, cuando y como lo contemple la legislación en materia de vivienda protegida.

## AZKEN XEDAPENAK

*Azken xedapenetatik lehenengoa.* Ordenantza honen I. Tituluak xedatzen ez duen guztirako, eta ordenantza honen edukia gero garatzeko aukera izanik, aplikagarri izango da Babes Publikoko Etxebizitzen arloan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak aplikatzeko eskumena duen Estatuko eta Euskal Autonomia Erkidegoko araudia.

*Azken xedapenetatik bigarrena.* Ordenantza honen II. Tituluak xedatzen ez duen guztirako, eta ordenantza honen edukia gero garatzeko aukera izanik, aplikagarri izango da zibilzko araudia.

*Azken xedapenetatik hirugarrena.* Ordenantza hau indarrean sartuko da Ordenantzaren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean. Ordenantzak eragina izango du Etxebizitza Tasatuetarako eta Libreetarako erreserba-aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamenduko planetan, nahiz eta lehenago izapidetuta edo onartuta izan.

## DISPOSICIONES FINALES

*Disposición final primera.* Para todo lo no previsto por el Título I de la presente Ordenanza respecto a la VTM, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa estatal y autonómica aplicable por la Administración General del País Vasco en materia de Viviendas de Protección Pública.

*Disposición final segunda.* Para todo lo no previsto por el Título II de la presente Ordenanza respecto a la VLPC, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa civil.

*Disposición final tercera.* La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a las viviendas tasadas municipales que no hayan obtenido la calificación definitiva de vivienda Tasada Municipal.