**MODIFICACION DE LA ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE EIBAR**

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La actual Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas municipales se aprobó definitivamente hace más de 12 años, el 25 de febrero de 2008, y tenía por objeto:

*desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial. Por otro lado, ciudadanos que reúnen las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial pueden estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre*.

Por tanto la Ordenanza se aprobó en pleno apogeo de la burbuja inmobiliaria y del alza de los precios de la vivienda libre que, como ya sabemos, acabo poco después con la crisis financiera y la bajada generalizada del mercado inmobiliario. Todo ello ha causado que el texto de la ordenanza haya quedado en muchos aspectos desfasado con respecto a la situación actual.

Además la aprobación de la ley 3/2015 de vivienda, del País Vasco, aunque no supone cambios radicales, sí que hace necesaria la adaptación de la Ordenanza a la nueva legislación. Precisamente el artículo 21 de la ley establece que :

**3*.–*** *Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:*

* ***a)*** *Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.*
* ***b)*** *Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.*
* ***c)*** *Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.*

Por tanto resulta necesario actualizar el contenido de la Ordenanza y para ello se ha preparado la propuesta de modificación de varios de sus artículos con dicha finalidad.

**Artículo 1.  Objeto.**

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**Artículo 1.  Objeto. (modificado)**

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar.

1.-El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en la ley 3/2015 de vivienda, del País Vasco.

2. Las promociones de Viviendas Tasadas Municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza, así como en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y expropiación forzosa, en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

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

......

Se acogerán a este régimen de protección las viviendas que son resultado del Convenio de modificación de uso terciario u otro a residencial en ámbitos consolidados de reciente creación.

Las VTM 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.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

**Artículo 2. Concepto de Vivienda Tasada Municipal. (modificado)**

......

Se acogerán a este régimen de protección las viviendas que son resultado del Convenio de modificación de uso terciario u otro a residencial en ámbitos consolidados de reciente creación.

También podrán acogerse las viviendas que sean resultado de un proceso de regeneración, renovación o rehabilitación de inmuebles en los que la ordenación urbanística admita el uso residencial.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

Siempre que se ajusten a las características técnicas exigidas, la calificación de vivienda tasada municipal también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor, promotora o titular lo solicite, al objeto de su venta, arrendamiento o cesión al precio o renta de la vivienda protegida.

Las VTM 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.

Como excepción las VTM adjudicadas en propiedad a un particular podrán cederse en arrendamiento por un plazo limitado, previa autorización expresa del órgano municipal competente, en los supuestos recogidos en el artículo 20 de esta ordenanza

**Artículo 5.Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.**

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1.  El precio máximo de venta de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, tomando como referencia un índice respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.  Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

**Artículo 5. (modificado)Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.**

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1.  El precio máximo de venta de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo no será en ningún caso superior a 1,5 veces el precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal.

2.  El precio máximo de arrendamiento de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso y/o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo se fijará aplicando un índice respecto al precio previsto para alguna de las tipologías de Viviendas de Protección Social en la Orden vigente. El precio de arrendamiento será un porcentaje del precio máximo de venta de dichas viviendas y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, computados según establece la normativa autonómica.

3.  Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o VPO de Régimen General.

**Artículo. 6.  Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.**

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1.º  El precio máximo de venta de las VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.º  En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.º  Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

**Artículo. 6.  Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial. (modificado)**

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1.ºEl precio máximo de venta de las VTME se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, y/o en el acuerdo de calificación provisional. Este precio máximo, en todo caso no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT, ni ser superior a 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social o VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.ºEn caso de alquiler, la renta anual máxima de las VTME se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, en el acuerdo de calificación provisional o en la resolución de autorización y no podrá superar la renta máxima aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.

3.ºLos ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o VPO de Régimen General.

**Artículo 7.  Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.**

Las VTM de Eibar, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, bien directamente o a través de la Inmobiliaria Municipal IMESA, o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

Las VTM podrán ser cedidas en plena propiedad o en propiedad superficiaria.

**Artículo 7.  Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal. (modificado)**

Las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Eibar que así lo tengan encomendado.

b) Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.

d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos o inmuebles de su titularidad.

Las VTM podrán ser adjudicadas en arrendamiento, en plena propiedad, en propiedad superficiaria o en cualquier otra modalidad legal de acceso, adecuada para satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

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

**Artículo 9.  Requisito de residencia.**

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Eibar durante los últimos 5 años.

**Artículo 9.  Requisito de residencia. (modificado)**

Para ser adjudicatario de una VTM se requerirá, con carácter general, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Eibar durante los últimos 5 años. El plazo concreto se fijará en las correspondientes bases.

El citado requisito de empadronamiento podrá ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo en Eibar de la misma antigüedad. También se podrá suplir por haber estado empadronado en Eibar durante el plazo mínimo exigido, en los últimos 15 años.

Si el número de aspirantes a la adjudicación de viviendas, que cumplan los requisitos de empadronamiento y antigüedad, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de Eibar cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronadas en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma Vasca con al menos dos años de antigüedad.

Asimismo cuando se justifique documentalmente que la VTM lleva en oferta infructuosamente un año o más, se podrá eximir o reducir este requisito.

**Artículo 10 bis Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.**

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

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

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

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

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

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

**Artículo 13.  Visado de contratos.**

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Eibar y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

**Artículo 13.  Visado de contratos. (modificado)**

1.-Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Eibar y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

2.-Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales tasadas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

3.- Junto con el contrato privado, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Ayuntamiento recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de que el contrato haya sido ya visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se acredite dicho visado.

Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución municipal.

4.- El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

**Artículo 17.  Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.**

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria.

Dichas Bases se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser anunciado en prensa y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y realizarse ante fedatario público.

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

Excepcionalmente podrá acordarse, en la convocatoria de sorteos, 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, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Los listados provisionales de admitidos, listados definitivos de admitidos, y listados de adjudicatarios se publicarán en el tablón del Ayuntamiento y en la página web municipal y contendrán los datos personales mínimos necesarios para cumplir el principio de publicidad y transparencia.

**Artículo 17.  Procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales. (modificado)**

1. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales se iniciará mediante resolución de la Alcaldía u órgano en quien delegue por el que se aprueben las bases de la convocatoria correspondiente, en las que se detallarán los diferentes extremos a los que se somete la misma, con indicación del plazo para la formulación de solicitudes.

Este trámite se publicitará mediante anuncio a insertar en la página web municipal, en la prensa local.

No podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Del mismo modo el Ayuntamiento podrá fijar de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento a la materialización de derechos de realojo o para atender a necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Presentadas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en las Bases.

5. En caso de que se apreciaran deficiencias en las solicitudes, se concederá plazo de 15 días para la subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar a la solicitud. Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, el Ayuntamiento denegará la admisión a trámite de dicha solicitud.

6. Verificado el trámite anterior se elaborará una lista de solicitantes a participar en el procedimiento que se expondrá al público en el tablón de anuncios y en la página web municipal. En ella se reflejará la relación de personas admitidas para tomar parte en la adjudicación de las viviendas, clasificándolas conforme a los distintos grupos que las bases que rigen el procedimiento puedan establecer, así como el día y hora en el que se realizará la adjudicación.

7. Las viviendas se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, entre aquellos solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción, mediante el procedimiento que asimismo se determinará en las bases. El procedimiento preferente será el de sorteo, pudiendo utilizarse otros procedimientos en que se baremen las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia.

8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará una lista de espera que operará en caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones

9.-Una vez agotada la lista de espera o cuando el número de solicitudes sea inferior al número de viviendas podrá autorizarse la adjudicación de las viviendas sin adjudicar mediante publicidad y adjudicación directa a personas que cumplan los requisitos, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 9.

**Artículo 19.  Obligación de ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.**

Las VTM 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.

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos seis meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Eibar.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de tres meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30% en el supuesto de las VTMRE y del 30% en el supuesto de VTMRG del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

**Artículo 19. Obligación de ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.(modificada)**

Las VTM 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.

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos nueve meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Eibar.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de seis meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

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

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

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

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

**Articulo 20 Autorización de arrendamiento**

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

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

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

a) Motivos laborales temporales (con un mínimo de1 año y un máximo de 5 años).

b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de1 año y un máximo de 5 años).

c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1año y un máximo de 5 años).

d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

Asimismo se podrá conceder autorización cuando la vivienda tasada municipal haya sido puesta en venta y transcurrido más de un año no se consiga vender. Esta circunstancia deberá justificarse documentalmente, en primer lugar solicitando la autorización para la transmisión de la vivienda cuando se pretenda transmitir la misma, y en segundo lugar con un certificado de una agencia inmobiliaria que acredite el período de oferta, su precio y que no ha sido posible su transmisión por no haber recibido ofertas en dicho plazo.

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

El Ayuntamiento podrá designar a la persona arrendataria si contase con listas de espera para la adjudicación de VTM en arrendamiento, en caso contrario será la persona titular quien deberá buscar arrendatario/a. El contrato deberá ser visado conforme a lo indicado en el artículo 13.

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

**Artículo 21 Valor de repercusión**

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado destinado a VTM no podrá exceder del 30% en el supuesto de las VTMRE y del 30% en el supuesto de VTMRG, del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

**Disposición adicional.**

1. Ámbito de aplicación.

El cambio de uso será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras -entresuelos o partes de plantas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios u otros- de edificaciones en ejecución o existentes en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación o desarrollo, y que el Ayuntamiento verifique su falta de vocación comercial y su idoneidad para albergar el uso residencial.

A los efectos de esta Ordenanza, se considera un ámbito residencial de reciente creación aquel que tenga aprobado el Documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión y ejecutándose las obras de urbanización correspondientes.

Los locales con uso terciario situados en edificios construidos en los últimos 15 años pero que con el tiempo se ha comprobado que no tienen posibilidad de ocupación, podrán acogerse al cambio de uso aplicando las presentes Ordenanzas.

**Disposición adicional. (modificada)**

1. Ambito de aplicación.

El cambio de uso será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras -entresuelos o partes de plantas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios u otros- de edificaciones en ejecución o existentes en ámbitos residenciales consolidados ~~de reciente creación o desarrollo~~, y que el Ayuntamiento verifique su falta de vocación comercial y su idoneidad para albergar el uso residencial.

~~A los efectos de esta Ordenanza, se considera un ámbito residencial de reciente creación aquel que tenga aprobado el Documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión y ejecutándose las obras de urbanización correspondientes~~.

Los locales con uso terciario situados en edificios con licencia de primera ocupación concedida hace más de 6 años pero que con el tiempo se ha comprobado que no tienen posibilidad de ocupación, podrán acogerse al cambio de uso aplicando las presentes Ordenanzas.