IRATI KARRERA ERASO (1. guztira 2)
Idazkaria
Sinaduraren data: 08/10/2025
HASH: 34eb7a55c4ed070b096ac3f07a370289

JON ENRIQUE GALARZA (2. guztira 2)
Alcalde
Sinaduraren data: 08/10/2025
HASH: 26261ec847b4a90f3f4d0d33592909fc

ORMAIZTEGIKO UDALA

ORMAIZTEGIKO (22. POLIGONOKO 10., 11. eta 12. ZAHARRAK) 3. EREMUKO («MUXIKA») 6066090, 6066091 ETA 6066045 KATASTRO-PARTZELEN XEHETASUN-AZTERKETAREN ONDORIOZKO PARTZELA ERAIKIGARRIA ENKANTE BIDEZ BESTERENTZEA ARAUTUKO DUTEN BALDINTZA TEKNIKOEN AGIRIA. PROZEDURA IREKIAREN BIDEZ.	**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN POR SUBASTA DE LA PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE DEL "ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAS CATASTRALES 6066090, 6066091 Y 6066045 DEL ÁREA 3 «MUXIKA» DE ORMAIZTEGI, ANTIGUAS 10, 11 Y 12 DEL POLÍGONO 22. " POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.**
LEHENENGOA.- XEDEA Agiri honen xedea da udal-titulartasuneko "22. POLIGONOKO ANTZINAKO ORMAIZTEGIKO «MUXIKA» 3. EREMUKO 6066090, 6066091 ETA 6066045 KATASTRO-PARTZELEN XEHETASUN-AZTERKETAREN" ondoriozko lurzati eraikigarriaren besterentzea arautu behar duten baldintza teknikoak arautzea.	**PRIMERA.- OBJETO** Es objeto del Presente pliego es regular las condiciones técnicas que han de regir la enajenación de la parcela edificable resultante del "ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAS CATASTRALES 6066090, 6066091 Y 6066045 DEL ÁREA 3 «MUXIKA» DE ORMAIZTEGI, ANTIGUAS 10, 11 Y 12 DEL POLÍGONO 22. ", de titularidad municipal.
BIGARRENA.- HIRIGINTZA-ARAUBIDEA. Lurzatiaren hirigintza-araubidea "22. POLIGONOKO MUXIKA 3. EREMUKO 6066090, 6066091 ETA 6066045 KATASTRO-LURZATIEN XEHETASUN-AZTERKETATIK" eratorritakoa da. Azterlan horrek 22. POLIGONOKO 10., 11. ETA 12. LURZATI ZAHARREN eraikuntza-bolumenak berrantolatzen ditu, prezio hitzarturik gabeko hamasei (16) etxebizitza dituen eraikin bakar batean biltzeko, eta haren lerrokadurak eta sestrak ezartzeko, URAk eremuaren uholde-arriskuari buruz dituen eskakizunak betetze aldera. Ondoriozko lurzati eraikigarriaren eraikuntza-zehaztapenak honako hauek dira: Sabai eraikigarria: Sestrapean: 37,5 m x 11 m = 412,50 m2 (t) Sestra gainean: 37,5 m x 11 m x 4 solairu = 1.650,00 m2 (t)	**SEGUNDA.- REGIMEN URBANISTICO.** El régimen urbanístico de la parcela es el derivado del "ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAS CATASTRALES 6066090, 6066091 Y 6066045 DEL ÁREA 3 «MUXIKA» DE ORMAIZTEGI, ANTIGUAS 10, 11 Y 12 DEL POLÍGONO 22." que reordena los volúmenes edificatorios de las parcelas 10, 11 y 12 del antiguo Polígono 22, con objeto de agruparlas en un único edificio de dieciséis (16) viviendas libres de precio convenido, estableciendo las alineaciones y rasantes de la misma, con objeto de cumplir con las exigencias de URA en relación con la inundabilidad del ámbito Las determinaciones edificatorias de la parcela edificable resultante son las siguientes: Techo edificable: Bajo rasante: 37,5 m x 18,20 m = 685 m2(t) Sobre rasante: 37,5 m x 11 m x 4 plantas = 1.650,00 m2(t)

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXKRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 1. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO
UDALA

Baimendutako gehieneko profila: PS + BS + 3P altuak + BC ondoriozko espazioa	Perfil máximo autorizado: PS + PB + 3P altas + Espacio resultante BC
Egungo egoera sozioekonomikoa dela eta, merkataritzako beheko solairuak ez du irteerarik Ormaiztegiko udalerrian, eta ZTaren helburua hitzartutako prezioko etxebizitza librea eskaintzea denez, beheko solairua ere etxebizitza gisa erabili ahal izango da.	Debido a la situación socioeconómica actual la planta baja comercial no tiene salida en el municipio de Ormaiztegi, y teniendo en cuenta que el propósito del ED es el de ofrecer vivienda libre de precio convenido, se permite destinar también la planta baja a vivienda.
Eranskin gisa atxiki da xehetasun-azterketaren kopia.	Se acompaña como Anexo copia del Estudio de Detalle
HIRUGARRENA.- LURZORUAREN KALITATEARI BURUZKO AZTERLANA ETA INDUSKETAREN ETA LURREN KUDEAKETA.	**TERCERA.- ESTUDIO DE CALIDAD DE SUELO Y GESTION DE LA EXCAVACION Y LAS TIERRAS.**
Finka osatzen duen lurzoruaren zati batek kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak eta instalazioak jasan zituen iraganean, eta hori jasota geratzen da Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 17. artikuluaren ondorioetarako.	Parte del suelo que constituye la finca soportó en el pasado actividades e instalaciones potencialmente contaminantes, lo que se hace constar a efectos del art.17 de la Ley 4/2015 de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
Eranskin gisa erantsi da "ORMAIZTEGIKO (GIPUZKOA) SAN ANDRES KALEKO 21. ZENBAKIAN DAGOEN GEOIKER 20062-00018 LURZATIAREN LURZORUAREN KALITATEARI BURUZKO AZTERLANA, ESPLORAZIO-IKERKETAREN ETA IKERKETA XEHATUAREN FASEAK".	Se acompaña como Anexo “ESTUDIO DE CALIDAD DEL SUELO DE LA PARCELA GEOIKER 20062-00018 EN C/ SAN ANDRÉS N.º 21 DE ORMAIZTEGI (GIPUZKOA) FASES DE INVESTIGACIÓN EXPLORATORIA Y DETALLADA”.
Esleipendunaren kontura eta kargura izango da indusketa eta lurrak kudeatzea, bai eta lurzoruaren kalitatearen adierazpena lortzeko era guztietako gastuak, tasak, kanonak, ordainsariak eta autroizazioak kudeatzea ere. Kontzeptu horiei dagokien gutxi gorabeherako zenbatekoa dagoeneko kendu da Zehazki enpresaren tasaziotik.	Será de cuenta y cargo de la adjudicataria la gestión de la excavación y las tierras y todos las, tasas, cánones, honorarios, autroizaciones, y gastos de todo tipo para obtener la declaración de la Calidad del Suelo. El importe estimativo correspondiente a dichos conceptos ya ha sido descontado de la tasación de Zehazki.
LAUGARRENA.- LURZATIA GARATZEKO EPEAK ETA BALDINTZAK	**CUARTA.- PLAZOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA PARCELA**
Eremuaren xehetasun-azterketa behin betiko onartu ondoren, eta eraikitzen ari den obra berriaren deklarazioarekin edo amaitutako obra berriarekin batera, lurzati pribatu	Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito, y simultáneamente con la declaración de obra nueva en construcción o con la obra nueva terminada, se procederá a otorgar escritura pública

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXKRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 2. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO UDALA

eraikigarriaren taldekatze- eta bereizte-eskritura publikoa egiletsiko da, espazio publikoetako zuzkidura-lurzatien birmugaketa korrelatiboarekin. Lurzati horiek Ormaiztegiko Udalari lagako zaizkio eskritura berean.	de agrupación y segregación de la parcela privada edificable con la correlativa redelimitación de las parcelas dotacionales de espacios públicos, que se cederán en favor del Ayuntamiento de Ormaiztegi en la misma escritura.
Lur-zatiaren esleipena formalizatu eta hiru hilabeteko epean, etxebizitza, garaje eta trastelekuen eraikin bat egiteko Oinarrizko Proiektua aurkeztuko du esleipendunak, eta dagokion obra-lizentzia eskatuko du. Oinarrizko proiektuarekin batera esleipendunak merkaturatzeko dokumentazio bat egingo du. Dokumentazio horrek infografiak, planoak eta kalitateei, prezioei, ordaintzeko moduari eta kontratu-ereduari buruzko memoria izango ditu, eta herritarrei irekitako bi saio egingo ditu, etxebizitzak erosteko sustapenari eta sarbide-prozedurari buruzko informazioa emateko.	En el plazo de tres meses a contar desde la formalización de la adjudicación de la parcela, la adjudicataria presentará Proyecto Básico para ejecutar un edificio de viviendas, garajes y trasteros, y solicitará la oportuna licencia de obras. Junto con el Proyecto Básico la adjidicataria elaborará una documentación para la comercialización, que contará con infografías, planos y memoria de calidades, precios, forma de pago y modelo de contrato, para llevar a cabo dos sesiones abiertas a la ciudadanía, con el fin de informar sobre la promoción y el procedimiento de acceso a la compra de las viviendas.
Obrak 24 hilabeteko epean amaitu beharko dira, lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita.	Las obras se deberán concluir en el plazo de 24 meses a contar desde la concesión de la licencia.
Esleipendunak prezio itunduko etxebizitza libreen eraikin bat eraikiko du lurzati pribatuan. Gehieneko salmenta-prezioa honako hau izango da: - Etxebizitza: 2.000 €/ m²t + BEZ - Trastelekuak eta garajeak: 750 €/ m²t+BEZ	El adjudicatario construirá en la parcela privada resultante un edificio de viviendas libres de precio concertado, cuyo precio máximo de venta, será el siguiente: - Vivienda: 2.000 €/m²t + IVA - Trasteros y garajes: 750 €/m²t+IVA
Esleipendunak lehentasun-ordena honi jarraituz merkaturatu beharko ditu etxebizitzak:	La adjudicataria deberá comercializar las viviendas respetando el siguiente orden de prelación:
1) Ormaiztegiko Udalaren etxebizitza-eskatzaileen erroldan inskribatuta dauden pertsonak, ohiko etxebizitzarik ez dutenak, edo beren inguruabarretara egokitutako irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzetan bizi direnak, edo infraetxeetan edo gainokupatutako etxebizitzetan bizi direnak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera. Etxebizitzarik ez dutela ulertuko da, halaber, etxebizitza baten jabekide diren pertsonek, araudi autonomikoaren baldintzak betetzen dituzten	1) Las personas inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda del Ayuntamiento de Ormaiztegi, que carezcan de vivienda habitual, o que residan en viviendas que no reúnen las condiciones de accesibilidad adecuadas a sus circunstancias, o que residan en infraviviendas o viviendas sobreocupadas, de conformidad con la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. También se entenderá que carecen de ella aquellas personas que sean copropietarias de una vivienda en un porcentaje que cumpla los requisitos de la normativa autonómica.

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXRRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 3. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO UDALA

ehuneko batean.
2) Etxebizitza-eskatzaileen erroldan inskribatu berri diren pertsonak, Ormaiztegin* erroldatuta egonik edo egon arren ohiko etxebizitzarik ez dutenak, edo beren inguruabarretara egokitutako irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzetan bizi direnak, edo infraetxeetan edo gainokupatutako etxebizitzetan bizi direnak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera. Etxebizitzarik ez dutela ulertuko da, halaber, etxebizitza baten jabekide diren pertsonek, araudi autonomikoaren baldintzak betetzen dituzten ehuneko batean.
3) Ormaiztegin erroldatuta egon gabe, ohiko etxebizitzarik ez duten pertsonak, edo beren inguruabarretara egokitutako irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzetan bizi direnak, edo infraetxeetan edo gainokupatutako etxebizitzetan bizi direnak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera. Etxebizitzarik ez dutela ulertuko da, halaber, etxebizitza baten jabekide diren pertsonek, araudi autonomikoaren baldintzak betetzen dituzten ehuneko batean.

* Talde honetan sartuko dira deialdi honen aurreko 5 urteetan Ormaiztegiko erroldan baja hartu duten pertsonak, baldin eta baja hartu aurretik gutxienez 20 urteko erroldatze historikoa badute. Eskabideak 5 urte horietan Ormaiztegin erroldatutako hilabete osoen arabera ordenatuko dira.

BOSGARRENA.- ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO OINARRIAK.

Etxebizitza bat erosteko interesa duten pertsonen kopurua eraiki beharreko etxebizitzen kopurua baino handiagoa bada, Udalak deialdia arautuko duten oinarri batzuk onartuko ditu. Oinarri horiek esleipen-sistema zehatza ezarriko dute, zozketa edo baremazio bidez.

Etxebizitzen eta haien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen duen edozein kontratu pribatu edo eskritura publiko egin aurretik, bai lehen eskualdatzean, bai bigarren

2) Las personas de nueva inscripción en el Censo de demandantes de vivienda que, estando o habiendo estado empadronadas* en Ormaiztegi, carezcan de vivienda habitual, o que residan en viviendas que no reúnen las condiciones de accesibilidad adecuadas a sus circunstancias, o que residan en infraviviendas o viviendas sobreocupadas, de conformidad con la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. También se entenderá que carecen de ella aquellas personas que sean copropietarias de una vivienda en un porcentaje que cumpla los requisitos de la normativa autonómica.
3) Las personas que, no estando empadronadas en Ormaiztegi, carezcan de vivienda habitual, o que residan en viviendas que no reúnen las condiciones de accesibilidad adecuadas a sus circunstancias, o que residan en infraviviendas o viviendas sobreocupadas, de conformidad con la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. También se entenderá que carecen de ella aquellas personas que sean copropietarias de una vivienda en un porcentaje que cumpla los requisitos de la normativa autonómica.

*Entrarán en este grupo las personas que hayan causado baja del padrón de Ormaiztegi en los 5 años anteriores a esta convocatoria, que tengan antes de la baja un empadronamiento histórico de al menos 20 años. Las solicitudes se ordenarán según el número de meses completos de empadronamiento en Ormaiztegi en esos cinco años.

QUINTA.- BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

En el supuesto de que el número de personas interesadas en la adquisición de una vivienda supere el número de viviendas a construir, el Ayuntamiento aprobará unas bases que regulen la convocatoria, que establecerá el sistema concreto de adjudicación, que podrá ser por sorteo o por baremación.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier contrato privado o escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de las viviendas y sus anejos, tanto en primera como en segunda o

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXRRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 4. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO UDALA

eskualdatzean edo hurrengoetan, edo etxebizitzen edo eranskinen gaineko azalera-eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eratzen edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion dokumentua aurkeztu beharko da Ormaiztegiko Udalean, oniritzia eman diezaion. Dokumentu hori aurkezteko betebeharra etxebizitzen eskualdatzaileari edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzen duen jabeari dagokio, hipotekaren eskubide erreala izan ezik.

SEIGARRENA.- OBRA BERRIAREN DEKLARAZIOAN SARTU BEHARREKO KLAUSULAK.

Obra Berriaren Adierazpenean eta Jabetza Horizontala arautzen duten Estatutuetan, honako klausula hauek sartu beharko dira:

Lehentasunez erosteko eskubidea Udalaren alde (lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea) eta etxebizitza-premia egiaztatua duten pertsonen alde baliatzeko aukera

Eskubidea eratzea.
Etxebizitzak eta eranskinak lehen aldiz eskualdatzen direnetik hamabost (15) urtez, Ormaiztegiko Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du higiezinen inter vivos eskualdatze guztietan, baita horien kuotak edo gozamen- edo eskuratze-eskubide errealak ere, forma juridikoa edozein dela ere.

Helburu publikoa eta hirugarrenen aldeko jarduna.
Eskubidea ondasunaren funtzio soziala eta bizitegi-erabilera eskuragarria bermatzeko ezartzen da. Udalak zuzenean edo etxebizitza-premia egiaztatua duten pertsonen alde baliatu ahal izango du, aplikatu beharreko etxebizitza-araudiak eta/edo udal-oinarriek aurreikusten dituzten irizpideen eta egiaztapenen arabera. Azken kasu horretan, onuraduna izendatuko da ekitaldiaren akordioan, eta onuraduna erosle-posizioan subrogatuko da.

sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento para su visado en el Ayuntamiento de Ormaiztegi recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

SEXTA.- CLAUSULAS A INCLUIR EN LA DECLARACION DE OBRA NUEVA.

En la Declaración de Obra Nueva y en los Estatutos que rijan la Propiedad horizontal, deberán incluirse las siguientes cláusulas:

Derecho de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento (tanteo y retracto) y posible ejercicio en favor de personas con necesidad acreditada de vivienda

Constitución del derecho.
Durante quince (15) años desde la primera trasnmisión de viviendas y anexos, el Ayuntamiento de Ormaiztegi ostentará derecho de tanteo y retracto en toda transmisión inter vivos de los inmuebles, sus cuotas o derechos reales de goce o adquisición sobre la misma, cualquiera que sea su forma jurídica.

Finalidad pública y ejercicio en favor de terceras personas.
El derecho se establece para garantizar la función social y el destino residencial asequible del bien. El Ayuntamiento podrá ejercerlo directamente o en favor de personas con necesidad acreditada de vivienda, de acuerdo con los criterios y acreditaciones que prevea la normativa de vivienda aplicable y/o las bases municipales. En este último caso, se designará a la persona beneficiaria en el acuerdo de ejercicio, subrogándose ésta en la posición compradora.

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXRRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 5. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO
UDALA

Aldez aurretik jakinarazteko betebeharra (lehentasunez erosteko eskubidea). Inter vivos eskualdatzeko edozein proposamen modu frogagarrian jakinarazi beharko zaio Udalari formalizatu aurretik, eta honako hauek aurkeztu beharko dira: a) Eskualdatzaile (ar) en eta proposatutako eskuratzaile (ar) en identitatea; b) Guztizko prezioa eta ordaintzeko modua; c) Negozioaren funtsezko baldintzak; d) Kontratuaren proiektua edo eskrituraren zirriborroa; e) Emakida emateko aurreikusitako epea. Jakinarazpenak salmenta-prozesua etengo du lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko epean. Lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko epea. Udalak hirurogei (60) egun baliodun izango ditu, jakinarazpena osorik jaso eta hurrengo egunetik aurrera, jakinarazitako baldintza berberetan eskuratzeko. Jarduteko akordioak etxebizitza-premia egiaztatua duen onuradun bat izendatu ahal izango du, eta ekitaldian subrogatuko da. Atzera eskuratzea, jakinarazpenik ez egiteagatik edo bestelako baldintzengatik. Eskualdatzea jakinarazpenik gabe, lehentasunez erosteko epetik kanpo edo jakinarazitakoak ez bezalako baldintzetan edo eskuratzailearentzat onuragarriagoak diren baldintzetan formalizatzen bada, udalak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du hirurogei (60) egun balioduneko epean, eskualdaketaren berri modu frogagarrian izan eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, eta, nolanahi ere, erregistroan inskribatu eta hurrengo urtean. Atzera-eskuratzearen prezioa benetan ordaindutakoa izango da; gainera, gastu beharrezko eta erabilgarri justifikatuak itzuliko dira, Zuzenbidearen arabera. Ordaintzeko modua. Lehentasunez erosteko/atzera eskuratzeko eskubidea udal-organo eskudunaren erabaki bidez formalizatuko da, eta etxebizitza-premia	Obligación de notificación previa (tanteo). Cualquier propuesta de transmisión inter vivos deberá ser notificada fehacientemente al Ayuntamiento antes de su formalización, aportando: a) Identidad de transmitente(s) y adquirente(s) propuesto(s); b) Precio total y forma de pago; c) Condiciones esenciales del negocio; d) Proyecto de contrato o borrador de escritura; e) Plazo previsto para el otorgamiento. La notificación interrumpirá el proceso de venta durante el plazo de ejercicio del tanteo. Plazo de ejercicio del tanteo. El Ayuntamiento dispondrá de sesenta (60) días hábiles desde el día siguiente a la recepción completa de la notificación para adquirir en las mismas condiciones. El acuerdo de ejercicio podrá designar a una persona beneficiaria con necesidad acreditada de vivienda, que se subrogará en el ejercicio. Retracto por falta de notificación o condiciones distintas. Si la transmisión se formalizara sin notificación, fuera del plazo de tanteo o en condiciones distintas o más favorables para la persona adquirente que las notificadas, el Ayuntamiento podrá ejercitar el retracto dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a aquel en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión y, en todo caso, dentro del año siguiente a su inscripción registral. El precio del retracto será el efectivamente satisfecho; se reembolsarán además los gastos necesarios y útiles justificados, conforme a Derecho. Forma de ejercicio y pago. El ejercicio del tanteo/retracto se formalizará mediante acuerdo del órgano municipal competente, que podrá prever el ejercicio en favor de persona designada con necesidad acreditada de vivienda. El pago se realizará en la forma y plazos previstos en la notificación o en la escritura retraída, con los ajustes derivados de la normativa de contratación y haciendas locales.

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXKRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 6. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO UDALA

egiaztatua duen pertsona izendatuaren alde egikaritzea aurreikusi ahal izango du. Ordainketa jakinarazpenean edo atzeratutako eskrituran aurreikusitako moduan eta epeetan egingo da, kontratazioari eta toki-ogasunei buruzko araudiaren ondoriozko doikuntzekin.

Zatikatze artifiziala eta negozio fiduziarioak debekatzea.

Klausula honen eremuan sartzen dira eroslehentasun-eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea saihesteko zeharkako negozioak edo negozio fiduziarioak eta zatikatze artifizialak (adibidez, eskubideak lagatzea, kuotak eskualdatzea edo aukera-eskubideak eratzea).

ZAZPIGARRENA.- Eskrituren eta fiskalitatearen gastuak.

Eskritura publikoetatik eratorritako gastu guztiak (notaritzakoak, erregistrokoak, fiskalak, etab.) adjudikaziodunaren kontura izango dira.

Eskualdatzen diren lursailak ez dira orubeak eta, ondorioz, eraikigarriak dira Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) arautzen duen abenduaren 28ko 37/1992 Legearen ondorioetarako. Beraz, kostu bidezko eskualdaketak BEZari lotutako eragiketak dira, eta BEZaren Legearen 20.Bat.20 artikuluan ezarritako uko egiteko moduko salbuespena aplikatu behar zaie.

Alderdi eskualdatzaileak, 20. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz. Lege horretako bik berariaz egiten diote uko salbuespenari. Horretarako, formalizatu beharreko eskritura publikoa komunikazio sinesgarria izango da eskuratzailearentzat, eta, aldi berean, adieraziko du BEZaren subjektu pasiboa dela, bere enpresa- edo lanbide-jardueretan jarduten duela, eta eskuratze horrek jasandako zergaren kenkari osoa edo partziala egiteko eskubidea esleitzen zaio.

BEZaren Legearen 84.Bat.2.e artikuluaren arabera, eskuratzailea izango da subjektu pasiboa, eta, beraz, dagokion aitorpen-likidazioaren bidez ateratzen den kuota Ogasun Publikoan sartzera behartuta dagoena, 20.Bat artikuluaren 20. apartatuan aipatzen den entrega salbuetsi bat delako, zeinetan subjektu

Prohibición de fraccionamiento artificioso y negocios fiduciarios.

Se reputarán comprendidos en el ámbito de esta cláusula los negocios indirectos o fiduciarios y los fraccionamientos artificiosos destinados a eludir el tanteo o el retracto (por ejemplo, cesión de derechos, transmisión de cuotas o constitución de derechos de opción).

SEPTIMA.- Gastos de las escrituras y fiscalidad.

Todos los gastos derivados de las escrituras públicas (notariales, registrales, fiscales, etc.) serán de cuenta y cargo de la adjudicataria.

Los terrenos objeto de transmisión no tienen actualmente la condición de solares y, en consecuencia, son considerados edificables a los efectos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Por tanto, las transmisiones onerosas son operaciones sujetas al IVA a las que les es aplicable la exención renunciable establecida en el artículo 20.Uno.20 de la Ley del IVA.

Las partes transmitentes, conforme a lo prevenido en el artículo 20. Dos de la referida Ley, renuncian expresamente a la exención. A tal fin, la escritura pública a formalizar servirá de comunicación fehaciente al adquirente, al tiempo que manifestará su condición de sujeto pasivo del IVA, que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuye el derecho a efectuar la deducción total o parcial del impuesto soportado por esta adquisición.

De conformidad con el artículo 84.Uno.2.e de la Ley del IVA, será sujeto pasivo el adquirente y, por tanto, el obligado al ingreso en la Hacienda Pública de la cuota resultante mediante la correspondiente declaración-liquidación, al tratarse de una entrega exenta a que se refiere el apartado 20 del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo ha renunciado a la exención.

Por último, se solicitará la no sujeción de las transmisiones al concepto de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXRRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 7. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO
UDALA

pasiboak uko egin baitio salbuespenari. Azkenik, eskualdaketak Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren «Kostu bidezko ondare-eskualdaketa» kontzeptuari ez atxikitzeko eskatuko da, Gipuzkoako Lurralde Historikoaren abenduaren 30eko 18/1987 Foru Arauaren 7.5 artikuluan eta 4. artikuluan xedatutakoaren arabera. BEZaren Legeko lau, hargatik eragotzi gabe Egintza Juridiko Dokumentatuen kontzeptuaren mende egotea. **ZORTZIGARRENA.- KALIFIKAZIO JURIDIKOA** Besterendutako ondasuna ondare-ondasuna da.	Documentados, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.5 de la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa de dicho impuesto y artículo 4. Cuatro de la Ley del IVA, sin perjuicio de estar sujetas al concepto de Actos Jurídicos Documentados**.** **OCTAVA.- CALIFICACIÓN JURÍDICA** El bien objeto enajenación posee la calificación jurídica de patrimonial,

Baliozkotze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXKRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 8. orrialdea, guztira 9

ORMAIZTEGIKO
UDALA

Balioztatze Kod.: 7J2R7P9PXJX4E6H3GECPXKRAY
Egiaztapena: https://ormaiztegi.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 9. orrialdea, guztira 9