

## OTRAS DISPOSICIONES

### DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

# 451

*ORDEN de 9 de enero de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Zumaia como zona de mercado residencial tensionado.*

N.º expediente AAAA\_RES\_5099/24\_09.

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Zumaia (Gipuzkoa), instando la declaración de todo el municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA\_RES\_5099/24\_09, del que resultan los siguientes,

#### HECHOS

Primero.– En fecha 13 de junio de 2024 (registro de entrada SIR núms. 202400000435031 y 202400000435057), se presenta el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zumaia (Gipuzkoa), por el que se solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el inicio del procedimiento para la declaración del Municipio de Zumaia en su conjunto como zona de mercado residencial tensionado y se aprueba el diagnóstico y la memoria justificativa que se propone para la citada declaración, así como el plan específico de medidas que se pretende desarrollar y su calendario de desarrollo.

Segundo.– Se adjunta a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la siguiente documentación:

- 1.– Diagnóstico y Plan de Vivienda de Zumaia para la declaración de Zona Tensionada.
- 2.– Memoria Justificativa.
- 3.– Plan de acción.

Tercero.– Revisada la documentación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco, se concede un plazo al Ayuntamiento de Zumaia para que presente modificaciones o mejoras en el plan específico de medidas adjunto a la solicitud de declaración del municipio de Zumaia como zona de mercado residencial tensionado, en los siguientes aspectos:

1.– Concreción de la asunción de compromisos de edificación de vivienda protegida con destino a alquiler social y asequible en los próximos 3 años.

2.– Concreción en el Plan de acción de 3 años, de la aplicación operativa de las medidas desarrolladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social e la vivienda.

3.– Desarrollo de los compromisos asumidos en relación al programa Bizigune incluyendo posible aplicación de incremento de las bonificaciones fiscales previstas para los propietarios de viviendas deshabitadas que las inscriban en el programa, o el establecimiento de líneas de ayu-

das a la rehabilitación de viviendas deshabitadas, complementarias a las que concede el Gobierno Vasco.

4.– Concreción de la política municipal prevista para la adquisición de viviendas, con indicación, en su caso, del presupuesto previsto a tal efecto.

Cuarto.– En fecha 18 de noviembre de 2024 el Ayuntamiento de Zumaia presenta el plan específico de medidas incorporando las indicaciones establecidas en el requerimiento remitido por la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.– El Gobierno Vasco ostenta la competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que establece que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la citada Ley, deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda.

En el marco de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía en materia de Vivienda, así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y de acuerdo con las funciones asumidas en materia de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, este Departamento es competente para resolver el expediente de declaración de zonas de mercado residencial tensionado a los efectos señalados en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– El artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, dispone que a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

«a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo».

Tercero.– De conformidad con lo dispuesto en los apartados 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado 2, requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las dos circunstancias siguientes:

a) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales, superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La declaración conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

Cuarto.– A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por el Ayuntamiento de Zumaia, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1.– Cumplimiento de información previa relacionada con la situación del mercado residencial en la zona.

La solicitud presentada adjunta el documento de diagnóstico y plan de vivienda para la declaración de zona tensionada, en el que se desarrolla la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo y los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.

2.– Justificación de especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda por concurrir circunstancia legal para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Se acompaña a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado la memoria justificativa inicial en la que se considera que Zumaia cumple el criterio previsto en el

apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, consistente en que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales, superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En la Memoria se justifica la declaración de Zumaia como zona tensionada, indicando que la subida de la renta de alquiler en el periodo 2017-2022 cumple el citado requisito para que el municipio sea declarado zona tensionada. Se señala que en el citado periodo, la renta del alquiler creció un 22,8 %, 8,8 puntos por encima del IPC. Siendo la condición exigida para la declaración de zona tensionada que la subida de los últimos cinco años de la renta de alquiler supere en tres puntos la subida del IPC, se señala que se supera holgadamente el umbral de la Ley por el derecho a la vivienda para justificar la declaración del municipio de Zumaia como zona de mercado residencial. Cabe señalar a este respecto que, revisados los datos contenidos en el informe sobre zonas tensionadas en Euskadi, elaborado en diciembre de 2023 por el Observatorio Vasco de la Vivienda, se constata que el incremento de la renta medida de alquiler en el municipio de Zumaia, en el citado periodo 2017-2022, se sitúa en un 21,93 %. De acuerdo con este incremento se pone de manifiesto el cumplimiento del criterio consistente en que el incremento, en este caso del precio de alquiler de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado superior en, al menos tres puntos porcentuales al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en Euskadi.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, a la vista de la especificación de las medidas recogidas en la documentación complementaria aportada, se estima que se ha dado cumplimiento al requerimiento de mejora de la solicitud, a fin de garantizar la redacción de un plan viable y adecuado para revertir los desequilibrios puestos de manifiesto en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

A la vista de la documentación presentada, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Errenteria como Zona de Mercado Residencial Tensionado, por lo que procede iniciar procedimiento para la citada declaración.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los de general aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.– Iniciar procedimiento para la declaración del municipio de Zumaia como Zona de Mercado Residencial Tensionado de conformidad con lo dispuesto y a los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda.

Segundo.– Someter el procedimiento al trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa (BOG) durante un plazo de veinte días hábiles que finalizará a partir del día siguiente a la última de las publicaciones, en el que las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren convenientes.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Zumaia como zona tensionada se ponen a disposición pública mediante su publicación en la página web del Departamento.

miércoles 29 de enero de 2025

Tercero.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Zumaia, concediéndole un plazo de audiencia de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación a fin de que presente cuantas alegaciones y documentación considere procedentes.

Contra esta resolución, no cabe la interposición de recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite.

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de enero de 2025.

El Consejero de Vivienda y Agenda Urbana,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.