

## AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA

4

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD  
AUTÓNOMA

## EUSKO JAURLARITZA

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

*Agindua, 2025eko abenduaren 3koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Arrasateko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari. Espediente zk.: AAAA\_ORD\_5433/25\_09.*

Arrasateko Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_5433/25\_09 da, eta hauek dira hari buruzko

## GERTAKARIAK

*Lehenengoa.* 2025eko ekainaren 2an, Arrasateko Udalak Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Arrasateko udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua arabera.

*Bigarrena.* Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko etxebizitza-diagnostikoa, justifikazio-memoria eta ekintza-plana.

*Hirugarrena.* Agiriak aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Arrasateko Udalari epe bat eman zitzaion, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu zuen justifikazio-memorian aldatetako edo hobekuntzak aurkez zitzaion; zehazki puntu hauei dagokienez:

1. Eskaeraren xede den esparruan edukitzaile handiaren figura zehatz-mehatz definitzea egokia den berrikusi behar da, eta justifikazio-memorian arrazoitu hori.

2. Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu behar da, bidezkotzat jotzen bada, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 17. artikulua 7. apartatua aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gaititu erreferentziatzeko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

## GOBIERNO VASCO

## DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

*Orden, de 3 de diciembre de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Mondragón como zona de mercado residencial tensionado. N.º expediente: AAAA\_ORD\_5433/25\_09.*

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Mondragón (Gipuzkoa), instando la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA\_ORD\_5433/25\_09 del que resultan los siguientes

## HECHOS

*Primero.* En 2 de junio de 2025 el Ayuntamiento de Mondragón solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Mondragón, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

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

— Diagnóstico de vivienda, memoria justificativa y plan de acción para su declaración como zona de mercado residencial tensionado.

*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 Mondragón para que presente modificaciones o mejoras en la memoria justificativa adjunta a la solicitud de declaración del municipio de Mondragón como zona de mercado residencial tensionado, en los siguientes aspectos:

1. Se deberá revisar la procedencia de definir de manera particularizada la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la solicitud, lo que deberá motivarse en la memoria justificativa.

2. Sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, en caso de considerar procedente la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo contrato no pueda exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, deberá justificarse en la memoria.

*Laugarrena.* 2025eko uztailaren 15ean, Arrasateko Udalak agiriak aurkeztu zituen, Eusko Jaurilaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak helarazitako errekerimenduan ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

#### ZUZENBIDEKO OINARRIAK

*Lehenengoa.* Eusko Jaurilaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail horrek du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedienteak ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

*Bigarrena.* Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdin alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Kastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan egiten dituen bizitegi-erabilaren balio-mapen lurralde-eremu homogeneoak, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Kastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arraziozko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari komunikatu beharko zaio.

*Cuarto.* En fecha 15 de julio de 2025, el Ayuntamiento de Mondragón presenta la documentación 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 elabora 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) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera lehenertzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

**Hirugarrena.** 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin behar da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetz-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituen.

**Laugarrena.** Arrasateko Udalak aurkeztutako eskaera zertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurteiazko informazioa betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian, adierazle hauek zehaztu dira:

– Hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera.

– Egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

– Udalerriko etxebizitza-merkatuaren hutsuneak eta gabeziak, hartara ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko, edozein modalitatetan, arrazoizko prezioan, bertan bizi den biztanleriaren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoaren arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak kontuan hartuz ere.

2. Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legeko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, diagnostikoa, hasierako justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira, non adierazten baita Arrasateko uda-

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 el apartado 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 presentada por el Ayuntamiento de Mondragón, 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, memoria justificativa y plan de acción para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, 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.

En la memoria se concretan los siguientes indicadores:

– Indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo.

– Indicadores del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permiten medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

– 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.

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, el documento de diagnóstico, memoria justificativa inicial y plan de acción en el que se considera

lerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikularen b) apartatuan aurreikusten dena.

Memorian, Arrasate izendatzeko legeko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2024ko otsaileko txostenean adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteetan alokairuaren prezioak izan duen igoerari dagokionez, Behatokiaren txostenean adierazten da ezen azken 5 urteetan (2017tik 2022ra bitartean) alokairuaren batez besteko prezioa % 24 igo dela, % 17tik gora (KPI + ehuneko 3 puntu); bada, 12/2023 Legearen 18.b) artikuluan aurreikusitako irizpidea betetzen da.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen diren legeko bi irizpideak.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Arrasateko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

#### EBAZTEN DUT

**Lehenengoa.** Hasiera ematea Arrasateko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

**Bigarrena.** Prozedura jendaurrean jartzea, argitara emanaz Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN). Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hoguei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki irizitako alegazioak egin ditzaten.

Arrasateko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzan egongo dira eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

**Hirugarrena.** Agindu hau Arrasateko Udalari jakinaraztea, eta hoguei egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapi-de hutsa den egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abenduaren 3a.—Denis Itxaso Gonzalez, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua. (8372)

que el municipio de Mondragón cumple el criterio previsto en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, anteriormente reseñado.

En la Memoria se justifica el cumplimiento de los criterios legales para la declaración de Mondragón con referencia a lo indicado en el informe del Observatorio Vasco de Vivienda de febrero de 2024. En relación al incremento del precio de alquiler en los últimos cinco años, el precio medio del alquiler en los últimos 5 años, entre 2017 y 2022, de fija en el informe del observatorio en un 24 %, superando el 17 % (IPC + 3 puntos porcentuales), cumpliendo el criterio previsto en el apartado b) del artículo 18 de la Ley 12/2023.

De acuerdo con la justificación presentada se pone de manifiesto el cumplimiento de los dos criterios legales exigidos para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionada.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, se considera que se ha presentado 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 las circunstancias justificativas 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 Mondragón 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 Mondragón 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* (*Boletín Oficial del País Vasco*) y en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa) 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 Mondragón como zona tensionada estarán disponibles en la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, sita en Vitoria-Gasteiz, calle Donostia-San Sebastián 1, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Gobierno Vasco, en <https://www.euskadi.eus/inicio/>.

**Tercero.** Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Mondragón, 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.

Vitoria-Gasteiz, a 3 de diciembre de 2025.—El consejero de Vivienda y Agenda Urbana, Denis Itxaso Gonzalez. (8372)