

HIRIGINTZA, ETXEBIZITZA ETA INGURUGIRO SAILA

2320

167/1990 DEKRETUA, ekainaren 19koa, etxebizitza sozialen finantzaketa neurri eta erregimen juridikoari buruzkoa.

ZIOEN ADIERAZPENA

Honako hau ikusi ahal izan da azken urte hauetan zehar, hau da, babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapen pribatuak indarra galdu duela, etxebizitza iareen sustapenarekiko konparaketa egiten baldin bada. Espekulazio prozesuekin batera, etxebizitzaren kosteek gora egitea izan daiteke prozesu honen esplikabideetarikoa bat.

Dirurik gutxien dutenek, etxebizitza bat izateko eragozpenak dituzten egoera honen barruan, botere publikoek protagonismoa hartu behar dutenaren kontzientzia ari da indarra hartzen, era honetan, protagonismo horrek, etxebizitza egoki bat izateko duten konstituzio agindua betetzea ekarri behar lukeela. Ildo honetan, nabarmen jartzekoa da, Euskal Autonomi Elkarteke Izaiki publikoek eta, bereziki, Udalek bete behar duten egitekoa, ez bakarrik etxebizitzaren azken prezioa beheragotzea lortzeko interbentzionismo erako lurrarekiko politikaren agente aktibo izanez, baita, babes ofizialpeko etxebizitzak sustatuz ere, nahiz artez, nahiz Izaiki publikoen bidez, Toki Erregimenaren Oinarri-Arauek Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 25. eta 28. ataletan ezartzen denarekin bat etorritik.

Honako hau ere azpimarratzekoa da ildo honi jarraituz, hau da, dirurik gutxien duten sektoreentzako izango diren etxebizitzak sustaterantz bultzatu daitezkeela diru-baliabide pribatuak, posibilitate hori martxoaren 3ko 224/1989 Errege Dekretuan jasota dagoela, babes ofizialpeko etxebizitzak sustatzeko erregimen berezia bertan ezartzen delako. Era honetan, Etxebizitza Sozialen sustapenerako finantzaketa osatu egiten da, izan ere, orain arte, Izaiki publikoen diru-baliabidez burutzen bait zen hori, inoren errekurtsioez baliatuz.

Ikuspegi orokor honen barruan eta etxebizitza sozialen aldeko ekintza publikoak konplexotasun handiagoa izan eta ugaritzen ari direnez, beharrezkoa da, etxebizitza arloan Eusko Jaurlaritzak bete behar duen koordinaketa-lana argi eta garbi arautzea, Euskal Autonomi Elkartean bete behar duen plangintza-bultzagile izan dadila bermatuz eta Etxebizitza Sozialen sustapena indartzeko finantzaketa neurriak definituz.

Era honetan, alde batetik, Etxebizitza Sozialei buruzko erregimen juridikoa bateratu egingo da eta, bestetik, Euskal Autonomi Elkarteke Izaikien arteko finantzaketarako eta lankidetzarako kuadro orokorra ezarri nahi da, Dekretu honetan ezartzen diren modalitateen arabera.

Horiek horrela, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren proposamenez eta Jaurlaritzaren Kontseiluak 1990.eko ekainaren 19an egindako batzarrean aztertu eta onartu ondoren, honako hau,

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

2320

DECRETO 167/1990, de 19 de junio, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En los últimos años se ha podido ir constatando que la promoción privada de viviendas de protección oficial ha ido perdiendo importancia en términos comparativos en relación a la promoción de vivienda libre. Factores como el incremento de costes del producto vivienda, asociados a procesos especulativos, pueden ser elementos explicativos de este proceso.

En esta situación, que está imposibilitando que los sectores de la población menos favorecidos económicamente accedan a una vivienda, se está produciendo una toma de conciencia creciente del protagonismo que han de tener los poderes públicos a los efectos de dar cumplimiento al mandato constitucional de proporcionar una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos. Desde esta perspectiva es de destacar el papel que han de jugar los Entes públicos y especialmente los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, y no sólo como agentes activos en una política de suelo de signo claramente intervencionista para abaratar el precio final de la vivienda, sino en la misma promoción de viviendas de protección oficial, bien directamente, bien a través de Entes públicos instrumentales, en clara consonancia con lo preceptuado en los artículos 25 y 28 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Otro aspecto a subrayar es la posibilidad de canalizar recursos privados hacia la promoción de viviendas destinadas a los sectores sociales menos favorecidos, instituida en la actualidad en Real Decreto 224/1989, de 3 de Marzo, a través del régimen especial de promoción de viviendas de protección oficial, que va a permitir complementar la financiación de la promoción de Viviendas Sociales, que hasta el momento se efectuaba con recursos propios de los Entes públicos, a través de recursos ajenos.

En este panorama general, de mayor complejidad y de incremento de las actuaciones públicas en materia de vivienda se hace preciso regular con claridad el papel coordinador del Gobierno Vasco en materia de vivienda, garantizando su papel de impulsor de la planificación en la Comunidad Autónoma, y definiendo las medidas de financiación que impulsen la promoción de Viviendas Sociales.

De este modo procede de un lado unificar el régimen jurídico de las Viviendas Sociales, y de otro, establecer el cuadro general de financiación y de cooperación entre los citados Entes de la Comunidad Autónoma según las modalidades que en este Decreto se establecen.

En su virtud a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión de 19 de junio de 1990.

XEDATU DUT:

I ATALBURUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. atala. - Xedea eta eremua.

1. Euskal Autonomi Elkartearen egin daitezten Etxebizitza Sozialak sustatzeko, eraikitzeko, erosteko, erabiltzeko eta horietaz probetxatzeko eta horretarako behar den lurra erosteko, gertatzeko eta urbanizatzeke ekintzak bultzatzeko Euskal Autonomi Elkarte-ko Administrazio Orokorrak artikulatu dituen finantza neurriak arautzea da Dekretu honen xedea.

2. Halaber, etxebizitzaren sustatzaileak hala eskatuta, horretan agintea duen organu administratiboak Etxebizitza Sozialtzat kalifikatu eta Babes Ofizialpeko Etxebizitzaren erregimen juridiko berezia ezartzen da Dekretu honetako xedapenen bidez, Dekretu honetan ezartzen diren finantza moduren batetarako aukera etxebizitza horiek onartuta izan dezatenaren baldintzapean.

2. atala. - Zer da Etxebizitza Soziala.

1. Honako hauek joko dira Etxebizitza Sozialtzat: Irabazi urriak dituzten sektore sozialeko kideentzako izan eta babes ofizialpeko etxebizitei aplikatzen zaien erregimen orokorrean ezartzen diren salmenta neurri eta errenta beheragokoa duten babes ofizialpeko etxebizitzak hain zuzen. Ondorioz, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Familiaren urteko irabazi ponderatuek, ez dezatela gainditu 2,5 aldiz, aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala. Eta era honetako familia unitateentzako gordetakoak izatea etxebizitzak.

b) Erabilgarri den metro karratuaren prezioa, honako hau izan dadila: Aldibaterako kalifikapena egiterakoan indarrean zegoen eta aplikagarri den Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera, salmenta moduan esleitu daitezenean; eta urteko gehienezko errenta, salmenta prezioaren 100ko 4,5koa izan dadila, etxebizitzak errentan esleitu daitezenean.

c) Honetan agintea duen organuak emandako behin-behineko kalifikapenean, espreski zehaztu dadila Etxebizitza Sozialak direla eta Dekretu honetan ezartzen den erregimen juridikoaren pean daudela.

d) Dekretu honetan ezartzen diren finantza neurriez baliatzeko posibilitatea, onartuta izan dezatela.

2. Etxebizitza Sozialen sustapena, sustatzaile publikoek egin dezatela gehienbat, sustatzaile pribatuek burutu dezatenaren kaltetan gabe, Dekretu honetan ezartzen denaren arabera.

Honako hauek hartuko dira sustatzaile publikotzat: Euskal Autonomi Elkarte-ko lurralde mailako Izaiki publikoa eta Euskal Autonomi Elkarte-ko eta Euskal Autonomi Elkarte-ko sektore publikokoak izan eta Deretxo Publiko edo Pribatupeko pertsona juridikoak alegia. Ondorio hauetarako, honako hau joko da sektore publikoko Deretxo Pribatupeko pertsona juridikotzat, hau da, pertsona juridiko horren kapitalean, Administrazio Publiko baten edo batzuren edo Deretxo Publiko-ko pertsona juridikoen arteko edo

DISPONGO:

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. - Objeto y Ambito.

1. Es objeto del presente Decreto regular las medidas financieras que articula la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco para impulsar las actuaciones de promoción, construcción, adquisición, uso y aprovechamiento de las Viviendas Sociales que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma, con inclusión de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo que se precisen a tales efectos.

2. Asimismo las disposiciones del presente Decreto establecen el régimen jurídico particular de las Viviendas de Protección Oficial calificadas por el órgano administrativo competente como Viviendas Sociales, a petición del promotor de las mismas, y siempre que las viviendas citadas hayan tenido reconocida la posibilidad de acceso a una de las formas de financiación establecidas en la presente norma.

Artículo 2. - Concepto de Viviendas Sociales

1. Tendrán la consideración de Viviendas Sociales aquellas viviendas de protección oficial destinadas a los sectores sociales con menores niveles de ingresos, y con precios de venta y renta más bajos que los establecidos en el régimen de general aplicación para las viviendas de protección oficial, debiendo por lo tanto concurrir en las mismas las siguientes características:

a) Que el destino de las viviendas se reserve a aquellas unidades familiares cuyos ingresos familiares anuales ponderados no superen, como máximo, 2,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

b) Que el precio de las viviendas por metro cuadrado útil, cuando se adjudiquen en compraventa, sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional, por el coeficiente 0,90, y que la renta máxima anual, caso de que las viviendas se cedan en arrendamiento, sea del 4,5 por 100 del precio de venta.

c) Que en la calificación provisional concedida por el órgano competente se señale expresamente su carácter de Viviendas Sociales, y su sometimiento al régimen jurídico establecido en el presente Decreto.

d) Que tengan reconocida la posibilidad de acceso a las medidas financieras en este Decreto establecidas.

2. La promoción de Viviendas Sociales será efectuada preferentemente por promotores públicos, sin perjuicio de que, en los términos previstos en esta norma, sea efectuada por promotores privados.

Tendrán la consideración de promotores públicos los Entes públicos territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco y aquellas personas jurídicas de Derecho Público o Privado pertenecientes al sector público de la Comunidad Autónoma del País Vasco. A estos efectos se entenderá por persona jurídica de Derecho Privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de Derecho

zeharkako partaidetza, gehiengo mailakoa izan dadila alegia.

3. Babes ofizialpeko etxebizitza bat, Etxebizitza Sozial gisa behin-betiko kalifikatua izan dadinean, ezin kendu ahal izango zaio sekula kalifikazio hori.

4. Salbuespen gisa eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren akordio espresuz, Izaiki pribikoe egin eta babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapenei aplikatu ahaal izango zaie etxebizitza sozialean erregimen juridikoa behar hori justifika dezaten udal herrietan, horrek dakartzan finantza neurriak barne eta honako baldintza hauek bete daitezenean: Urteko irabazi ponderatuek, aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala ez dezatela gaintu 3,5 aldiz erabilgarri den metro karratuaren asalmenta prezioa, aplikagarri den eta aldi baterako kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 1,10 koefizientezz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera prezio hori.

3. atala. - Plangintza eta Programazioa.

1. Eusko Jaurlaritzak ezarriko ditu Euskal Autonomi Elkarte Etxebizitza Sozialen sustapenerako urteko plan eta programak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bidez eta Euskal Autonomi Elkarte lurralde mailako Izaiki publikoek egin ditzaten eskabideek sor ditzaten beharrak hartuko direla kontutan horretarako.

2. Izaiki publikoek egin ditzaten eskabideek, honako alde hauek jaso behar dituzte gutxienez sustapen bakoitzeko:

- Sustatzailearen identifikazioa.

- Sustapenaren gai izan diren lurralde salmenta kontratuz, erosketarako aukeraz, lurralde gaineko eskubidea izanez edo beste edozein eratako agiriz, eskuratzea oposible dela aditzera emango duten agiriak.

- Lurralde kalifikazioa, klasifikazioa eta planeamenduaren egoera.

- Proiektuaren gai den ekintzaren lurralde mailako mugapena, horretan interesa duten Udalak zehaztuz.

- Ekintzaren deskribapena, edifikabilitatea, etxebizitza kopurua eta oin kopurua zehaztuko direla.

- Finantza erregimena.

- Erabilpen erregimena.

- Kostea eta urtean ordaindu beharrekoak.

3. Ekintzari ekitea nahi deneko aurreko urteko maiatzaren 30 arte hartuko ditu eskabideak Etxebizitza Zuzendaritzak lurralde mailako Izaiki publikoengandik, aurrikusita dauden ekintzen biabilitatea aztertu ahal izateko eskuratutako agiri horietaz balizatzuz. Halaber, hirugarren adinekoentzako egin behar diren Etxebizitza Sozialen berri jasoko du Etxebizitza Zuzendaritzak Foru Aldundien bidez, Ekainaren 27ko Eusko Jaurlaritzaren 148/1989 Dekretuan edo hori ordezkari lazakeen arauterian ezarritako ondorioetarako.

4. Honako erizpidehauek izango dute lehentasuna urteko programak lantzerakoan:

a) Etxebizitza-urrutasun mailako arazoak izan ditzala udalerriak.

Público.

3. Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial como Vivienda Social, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

4. Excepcionalmente, y por acuerdo expreso del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá extenderse el régimen jurídico de las Viviendas Sociales, incluidas las medidas de financiación que éste conlleva, a promociones de viviendas de protección oficial efectuadas por Entes públicos, en aquellos Municipios que por sus necesidades así lo justifiquen, siempre que el destino de las viviendas se reserve a unidades familiares cuyos ingresos anuales ponderados no superen 3,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable y cuyo precio de venta por metro cuadrado útil sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional por 1,10.

Artículo 3. - Planificación y Programación

1. El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, establecerá los planes y programas anuales de promoción de Viviendas Sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los Entes públicos territoriales del País Vasco.

2. Las peticiones efectuadas por los citados Entes públicos deberán contener como mínimo, para cada promoción, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor.

- Documentación demostrativa de la disponibilidad de los terrenos objeto de la promoción, mediante contrato de compraventa, opción de compra, constitución de un derecho de superficie o cualquier otro documento justificativo.

- Calificación y clasificación del suelo y estado del planeamiento.

- Delimitación territorial de la actuación proyectada, con señalamiento de los Municipios interesados.

- Descripción de la actuación, con señalamiento de la edificabilidad, número de viviendas y número de plantas.

- Régimen de financiación.

- Régimen de uso.

- Coste y anualidades previstas.

3. La Dirección de Vivienda recibirá solicitudes de los Entes públicos territoriales hasta el 30 de Mayo del año inmediatamente anterior a aquél en que se pretendan acometer las actuaciones, para que, a través de la documentación recibida, pueda analizarse la viabilidad de las actuaciones previstas. Asimismo la Dirección de Vivienda recibirá de las Diputaciones Forales información sobre las necesidades de Viviendas Sociales con destino a personas de la tercera edad a los efectos de lo establecido en el Decreto 148/1989, de 27 de Junio, del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya.

4. Para la elaboración de los programas anuales se tendrán en consideración los siguientes criterios preferentes:

a) Que los Municipios tengan problemas de infravivienda.

b) Egokitutako eta birraztertutako hiri-planeamendua izan dezala udalerriak.

c) Etxebizitza Sozialak sustatzeko gai bilaka ditzala lur eta urbanizazio kosten egiturak.

d) Udalak Etxebizitza Sozialak sustatzeko jarriko duen zebatekoa, zehaztu dadila eskabidea egiterakoan.

e) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eska dezakeen beste edozein baldintza.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak onartuko du Etxebizitza Sozialen sustapenari buruzko ekintzetarako urteko programa, eskabideak eskuratu direneko urteko irailaren 30a baino lehen.

5. Salbuespenez, aurrekontuetan dirua egon eta Etxebizitza Zuzendaritzaren proposamenez, lagundu ahal izango zaie Etxebizitza Sozialen sustapen ekintzei, atal honetako 3. zenbakian zehaztu den eguna baino geroago eskabidea egin baldin bada ere.

6. Urteko ekintzen programaren gauzaketa, Hitzarmenak formalizatuz burutuko da, programan espreski hala jaso dadinean eta Dekretu honetan ezartzen diren baldintzen barruan.

7. Ekintza publikoen programa behin-betiko landu baino lehen, Udalerri jakin bati buruzko ekintza-multzoa izan daiteke Hitzarmen-Marko baten gai, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eta horretan interesa duen Udalak izenpetuko dutela hori eta bi Administrazioek elkarren artean lortutako akordioak jasoko direla Hitzarmen horretan. Lantze-bidean dagoen programan, geroan sartu ahal izango diren ekintzei buruzko akordioak jaso ahal izango dira Hitzarmen-Marko horretan.

4. *atala.* - Etxebizitza Sozialen sustapen, eraikuntza, erosketa, probetxamendu eta horietaz baliatzearen finantzaketa.

1. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egingo du Etxebizitza Sozialen sustapen, eraikuntza, erosketa, probetxamendu eta horietaz baliatzearen finantzaketa, Dekretu honetan ezartzen diren araber eta ekintzetan parte hartzen duten beste Izaiki publiko edo pribatu batzuk jarri ditzaketen finantzabideen kaltetan gabe.

Euskal Autonomi Elkarteke Administrazio Orokorraz besteko Izaiki Publikoek jarri dezaketen finantza mailako laguntzaren zebatekoa, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin izenpetuko den Hitzarmenean zehaztu ahal izango da, Dekretu honetan ezartzen diren neurrien barruan emango duena.

Bakoitzak dituen dirubideen pentzutari egingo den finantzaketaz aparte, babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapen pribatuari buruz indarrean dauden arauetan eta Dekretu honetan garatzen den Finantzaketa Erregimen Berezian jasotzen diren mailegu kualifikatuz baliatu ahal izango da.

2. Euskal Autonomi Elkarteke Administrazio Oro-

b) Que los Municipios cuenten con planeamiento urbano adaptado y revisado.

c) Que la estructura de costes de suelo y urbanización los haga aptos para la promoción de Viviendas Sociales.

d) Que el Ayuntamiento en la solicitud realice propuesta cuantificada de su aportación financiera en la promoción de Viviendas Sociales.

e) Cualesquiera otros que pueda estipular el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

El programa anual de actuaciones en materia de promoción de Viviendas Sociales será aprobado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco antes del 30 de Septiembre del año en que se han recibido las solicitudes.

5. Excepcionalmente, y siempre que exista consignación presupuestaria, a propuesta de la Dirección de Vivienda, podrán protegerse actuaciones de promoción de Viviendas Sociales, aunque la solicitud se haya recibido con posterioridad a la fecha límite señalada en el número 3 de este artículo.

6. La ejecución del programa de actuaciones anual, si así se recoge expresamente en el mismo, se realizará mediante la formalización de los Convenios correspondientes en los términos previstos en el presente Decreto.

7. El conjunto de actuaciones referidas a un Municipio determinado podrá ser objeto, con carácter previo a la elaboración definitiva del programa de actuaciones públicas, de un Acuerdo-Marco a suscribir entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el Ayuntamiento interesado en el que se plasmen los acuerdos que alcancen ambas Administraciones en el Municipio. En dicho Acuerdo-Marco, atendiendo las necesidades concretas de un Municipio, podrán adoptarse acuerdos que encuentren plasmación en programas de actuaciones posteriores al que se encuentre en elaboración.

Artículo 4. - Financiación para la promoción, construcción, adquisición, aprovechamiento y uso de las Viviendas Sociales

1. La financiación de la promoción, construcción, adquisición, aprovechamiento y uso de las Viviendas Sociales se realizará en los términos previstos en el presente Decreto por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, sin perjuicio de la aportación financiera de otros Entes, públicos o no, que intervengan en las actuaciones.

La aportación financiera de otros Entes públicos, distintos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá determinarse en un Convenio a suscribir con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en el que especificarán las respectivas aportaciones dentro de las medidas de financiación establecidas en esta norma.

Alternativamente a la financiación que se realice con cargo a recursos propios, podrá accederse al sistema de préstamos cualificados contemplados en la normativa vigente de la promoción privada de viviendas de protección oficial, y especialmente al Régimen de Financiación Especial que desarrolla este Decreto.

2. Las medidas financieras que aporta la Adminis-

korrak emango dituen finantza laguntzak, honako era honetakoak izan daitezke:

a) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak jarritako artezko mailegu kualifikatuak, Izaiki publikoekin izenpetu daitezkeen Hitzarmenetan jaso daitezkeen baldintza berezien pean.

b) Artezko laguntza ekonomikoak:

– Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek eman eta itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, nahiz dirutan, nahiz espezetan, lurra jarriz, proiektua eratuz edo zehaztu dadin beste edozein modutan.

Dohan lurra ematea, nahiz jabetzapean, nahiz lurraren gaineko eskubidea eratuz, Etxebizitza Sozialen sustatzaile publikoen alde bakarrik egin ahal izango da, indarrean dauden xedapenek ezartzen dutenaren arabera.

– Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuen interesak, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek zati batetan bereganatzea.

c) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Agindu bidez ezar lezakeen beste edozein modu, Dekretu honetan ezartzen denaren garapena eta gauzaketa kontutan hartu beharko dela horretarako.

3. Lurraren aldeko laguntzarik egon ez dadin kasuetan, Etxebizitza Sozialen sustapenean interesa izan dezan edozein Izaiki publiko edo pribatuk egin ahal izango du lurraren emanketa sustatzailearen alde diru-zama eta guzti, nahiz jabetzapean, nahiz lurrarekiko eskubidea 75 urtetarako eginez eta indarrean dauden legeetan ezartzen diren edukin eta baldintzapean. Honako era honetara egin daiteke kontraprestazioa: Dirutan eta sustapenak ekar ditzan etxebizitzetan eta tegietan, izenpetu dadin Hitzarmenean ezar dadinaren arabera.

4. Kreditu Erakundeek eman ditzaketen mailegu kualifikatuak lortu ahal izateko eta interesen subsidiarioari izapideak egin ahal izateko, Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmena izenpetuko da urtero Eusko Jaurlaritzaren eta Kreditu Erakundearen artean.

5. Finantzaketaren zertarakoa eta Dekretu honetan ezartzen diren baldintzetakoren bat ez betetzeak, maileguak eta horien amortizapena, eskuratutako dirulaguntzak eta lege ezarritako interesak itzuli beharra ekarriko ditu.

6. Dekretu honetan ezartzen denaren aurka, sustatzaileek edo erosleek finantzaketa kualifikatua erabiltzea, azaroaren 10eko 3148/1978 Errege Dekretuko 56. ataleko azken aurreko parrafoan ezartzen den lege-hauste larria izango da.

5. *atala.* – Etxebizitza Sozialen Sustapen Erregimenak, finantzaketa iturrien izakeraren arabera.

Etxebizitza Sozialen sustapenak, honako era hauek hartuko ditu, sustatzailea horietaz balia daitekeeneko finantzaketa iturrien izakeraren arabera:

a) Izaiki publikoen baliabidezko finantzaketaz bakarrik sustatutako Etxebizitza Sozialak (sustapen

tración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrán adoptar las siguientes formas:

a) Préstamos cualificados directos del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, en las condiciones específicas que se estipulen en los Convenios con Entes públicos.

b) Ayudas Económicas directas:

– Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

La cesión de suelo a título gratuito, bien en propiedad, bien mediante la constitución de un derecho de superficie, en los términos establecidos en la normativa vigente, sólo podrá adoptarse a favor de promotores públicos de Viviendas Sociales.

– Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco de los intereses de los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, mediante Orden, teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente norma.

3. En los casos en que no exista subvención en concepto de suelo, cualquiera de los Entes públicos o privados, interesados en la promoción de las Viviendas Sociales, podrá efectuar la cesión de suelo al promotor a título oneroso, bien en propiedad, bien mediante la constitución de un derecho de superficie a 75 años, en los términos y con las condiciones señaladas en la normativa vigente, pudiendo consistir la contraprestación no sólo en una cantidad de dinero sino también en viviendas y locales resultantes de la promoción, en la forma que se establezca en el Convenio que se suscriba.

4. Para la obtención de los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito, así como para la tramitación de las subsidiaciones de intereses, que en su caso correspondan, se suscribirá anualmente entre el Gobierno Vasco y las referidas Entidades el correspondiente Convenio de Colaboración Financiera.

5. El incumplimiento del destino de la financiación, así como de cualquier otro condicionante derivado de la aplicación de este Decreto, originará la cancelación y amortización de los préstamos, así como la devolución de las ayudas económicas directas percibidas más los intereses legales correspondientes.

6. La utilización de la financiación cualificada por promotores o adquirentes contraviniendo lo dispuesto en el presente Decreto constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56, anteuúltimo párrafo, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre.

Artículo 5. – Regímenes de Promoción de Viviendas Sociales en función de la naturaleza de las fuentes de Financiación.

La promoción de Viviendas Sociales según la naturaleza de las fuentes de financiación a las que puede acogerse el promotor adoptará las siguientes formas:

a) Promoción de Viviendas Sociales mediante financiación exclusiva de recursos de los Entes públi-

moeta honek, horiek bakarrik har bait ditzake); kasu honetan, Erregimen Publikopeko Etxebizitza Sozialen sustapen izenaz ezagutuko dira.

b) Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuz osatutako baliabide pribatuz, erabat edo zati batetan, finantzatutako Etxebizitza Sozialen sustapena; kasu honetan, Erregimen Pribatupeko Etxebizitza Sozialen sustapen izenaz ezagutuko dira.

II ATALBURUA.- ETXEBIZITZA SOZIALEN FINANTZAKETA ERREGIMENA

1. Sekzioa. Izaiki publikoen baliabideez bakarrik sustatutako Etxebizitza Sozialak: Erregimen Publikopekoak.

6. atala.- Moetak.

1. Honako modu honetan egin ahal izango da Izaiki publikoen baliabideez bakarrik burututako Etxebizitza Sozialen sustapena:

a) Sustapenaren titularra izango denak eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak edo Euskal Autonomi Elkarteke beste Izaiki publikoren batek, artez burututako sustapena.

b) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta horretan interesa izan dezan Izaiki publikoaren arteko Hitzarmenaz (horretarako sortutako Baltzu Publikoak barne) burututako sustapena.

2. Euskal Autonomi Elkarteke Administrazio Orokorrak, etxebizitzaren presazko beharren arrazoiak kredita daitezenean eta sustapenerakoohizko bidez horiek hasetzea ezinezkoa izan dadinean, beste batzuk eginak izan, proiektu, egite edo amaiera aldian dauden etxebizitzak erosi ahal izango ditu, Euskal Autonomi Elkartearen ondareari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen diren baldintzak bete beharko direla eta honako hauek ere bai: Babes ofizialpeko etxebizitzetara ezartzen zaizkienak bete daitezela, azalerari, taiuketari eta kalitateari dagozkienetan; eta erabilgarri den metro karratuaren erosketa prezioa, aplikatu daitekeen eta obrak amaitzean edo erosketa egiterakoan (amaitu ondoren egiten bada erosketa) indarrean zegoen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 90koa edo beheragokoa izan dadila.

Era honetan erositako etxebizitzak, Etxebizitza Sozial gisa kalifikatu beharko ditu dagokion organu administratiboak.

3. Euskal Autonomi Elkarteke beste edozein Izaiki publiko egin ahal izango du etxebizitzaren erosketa, atal honetako aurreko zenbakian ezarri diren baldintzak betez eta Dekretu honetan ezartzen diren finantzaketa moitez baliatu ahal izango dela Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin dagokion Hitzarmena izenpetuz. Honako hauek jaso beharko dira Hitzarmen horretan:

- Erosketa operazioerako zergatiak.

- Erosten diren etxebizitzaren deskribapena, karga guztietatik iare daudela zehaztu beharko dela.

- Etxebizitzaren taiuketa, kalitate eta bizi izateko baldintzen deskribapena, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzako zerbitzu teknikoaren txostena aurkeztu beharko dela.

cos, únicos Entes que acometerán este tipo de promoción, y que recibirá la denominación de promoción de Viviendas Sociales en Régimen Público.

b) Promoción de Viviendas Sociales mediante financiación total o parcial de recursos privados, especialmente préstamos cualificados de las Entidades de Crédito, que recibirá la denominación de promoción de Viviendas Sociales en Régimen Privado.

CAPITULO II. EL REGIMEN FINANCIERO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Sección 1.ª Las Viviendas Sociales promovidas con Recursos Propios de los Entes Públicos: El Régimen Público

Artículo 6.- Clases

1. La promoción de Viviendas Sociales, con cargo exclusivamente a recursos propios de los Entes Públicos, podrá ser realizada de los modos siguientes:

a) Promoción Directa efectuada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o por cualquier otro Ente público de la Comunidad Autónoma del País Vasco titular de la promoción.

b) Promoción mediante Convenio entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el Ente público interesado, incluidas las Sociedades Públicas constituidas al efecto.

2. La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, siempre que se acrediten razones de urgente necesidad de vivienda y que éstas no puedan ser satisfechas por las vías ordinarias de promoción, podrá adquirir, en los términos previstos en la Ley 14/1983, de 27 de Julio, de Patrimonio de Euskadi, por contratación directa y mediante Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de adquisición por metro cuadrado de superficie útil, sea igual o inferior al 90 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

Las viviendas así adquiridas deberán ser calificadas por el órgano administrativo correspondiente como Viviendas Sociales.

3. La adquisición de viviendas podrá ser efectuada por cualquier otro Ente público de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los términos previstos en el número anterior de este artículo, pudiendo acceder a la financiación establecida en el presente Decreto mediante la suscripción del correspondiente Convenio con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco que ha de recoger, entre otros, los siguientes extremos:

- Motivación de la operación de adquisición.

- Descripción de las viviendas que se adquieren, con la especificación de que se encuentren libres de cargas y gravámenes.

- Descripción del diseño, calidad y condiciones de habitabilidad de las viviendas, adjuntando informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial correspondiente del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

- Etxebizitez jabetzeko eta horietaz baliatzeko erregimena.

- Erosi ondoren, etxebizitzen hartzaileek bete beharko dituzten baldintzak.

- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak ematen duen diru kopurua.

7. atala. - Artezko Sustapenak.

1. Erregimen Publikoeko Etxebizitza Sozialen sustapena, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak artez burutu dezanean, horri dagokio sustapenaren kudeaketa osoa eta bai obrak egitearen finantzaketa osoa ere.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari dagozkio baita ere, eraikuntza-proiektuak gainbegiratzea eta onartzea, obren gintza zaintzea eta ikuskatzea eta obrak behin-betiko bereganatzea.

2. Udal bat edo Izaiki publiko bat sustapenaren titular izan dadinean, dagokion Izaikiari dagozkio aurreko zenbakian Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari eman zaizkion betebeharrak eta egiteko guztiak.

8. atala. - Hitzarmen bidezko sustapena.

1. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Erregimen Publikoeko Etxebizitza Sozialen sustapenerako Hitzarmenak izenpetu ahal izango ditu honako hauekin ere, egokitzen jo dezanean: Etxebizitza arloan lan egiten duen Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorreko Baltzu Publikoek aparte, Euskal Autonomi Elkartekeko lurralde mailako Izaikiak, horien pean dauden Izaiki publikoekin eta Baltzu Publikoekin, interesa dela medio edo presazko beharrak sustapen moeta honetaz baliatzea hala eska dezanean.

2. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak Izaiki publiko batekin izenpetu dezan Hitzarmen bakoitzean, honako zehaztasun hauek jaso beharko dira guztienez:

- Sustapenaren titularrari buruzko zehaztasunak.
- Eraikinak bertan egingo direneko lurri buruzko zehaztasunak, urbanizaketarako dituen zernola-koak eta lurra uzteko erregimena, hori ematen baldin bada.

- Etxebizitzen zernolako, moeta eta sustapen publikoaren gai izango diren ekipamendu eta urbanizaketari buruzko zehaztasunak.

- Obrak egiteko epe partzialei buruzko zehaztasunak.

- Sustapena izenpetu duen Izaiki publiko bakoitzak emango duenari buruzko zehaztasunak.

- Etxebizitzak erabiltzeko erregimenari buruzko zehaztasunak.

- Etxebizitzak esleitzeko prozedura.

3. Honako hauek dagozkio sustapenaren titularrari: Obrak kontratatzeko, egiteko eta horien zuzendaritza-lanak kontratatzeko beharrezkoak direnak tramitatzea, kontratistari ordaintzea, sor daitezkeen honorarioak eta beste ordaintza batzuk egitea. Izaiki publiko horri aplikatu dakizkiokeen arauen arabera burutuko da hori dena.

- Régimen de acceso y uso de las viviendas.

- Requisitos que han de verificar los adjudicatarios de las viviendas una vez que hayan sido adquiridas.

- Aportación financiera del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 7. - Promoción Directa

1. Cuando la promoción de Viviendas Sociales en Régimen Público se lleve a cabo directamente por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco corresponderá a éste la gestión completa de la promoción, así como la financiación en su totalidad de la ejecución de las obras.

Corresponderá al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la supervisión y aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras, y la recepción final de las mismas.

2. Asimismo, cuando el titular de la promoción sea un Ayuntamiento u otro Ente público, le corresponderán a éste las obligaciones y prerrogativas atribuidas en el número anterior al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Artículo 8. - Promoción mediante Convenio

1. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, podrá suscribir, en aquellos casos que estime oportunos, Convenios para la promoción de Viviendas Sociales en régimen Público, además de con la Sociedad Pública perteneciente a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco que actúa en el área de vivienda, con los Entes Territoriales de la Comunidad Autónoma y con los Entes públicos dependientes de aquéllos, incluidas las Sociedades Públicas, en aquellos casos que por su interés o por su urgente necesidad aconsejen este tipo de modalidad de promoción.

2. Cada Convenio que se suscriba por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco con el Ente público correspondiente deberá contener, al menos, las siguientes especificaciones:

- Determinación del titular de la promoción.

- Determinación del suelo sobre el que han de construirse los edificios, así como sus características urbanísticas y régimen de cesión de suelo si éste se produce.

- Determinación de las características y tipos de las viviendas, equipamientos y urbanización objeto de la promoción pública.

- Determinación de los plazos parciales en la ejecución de las obras.

- Determinación de las respectivas aportaciones de cada Ente público suscribiente a la promoción.

- Determinación del régimen de uso de las viviendas.

- Procedimiento de adjudicación de las viviendas.

3. Al titular de la promoción le corresponderá la tramitación necesaria para la contratación y realización de las obras, y para la contratación de la dirección de las mismas, así como al abono de pagos al contratista, de pagos de honorarios y de otros pagos que puedan originarse, que se efectuará conforme a la normativa aplicable a dicho Ente público.

4. Lurrarekiko dirulaguntzarik ez egotea gerta dadinean eta sustapenaren titularra ez den Izaiki publiko batek, Etxebizitzak sustatzeko, berea den lurra ematea gerta dadinean, Dekretu honetako 4. atalean aipatzen den erara burutuko da emanketa hori.

9. atala.- Hitzarmen bidezko Etxebizitza Sozialen sustapenaren finantzaketa.

1. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Hitzarmen bidez, Etxebizitza Sozialen sustapenerako eman ditzan finantzaketa zenbatekoak eta ezarri ditzan baldintzak, izenpetu dadin Hitzarmenean zehaztu beharko dira eta honako era honetakoren bat izan dezakete:

a) Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak artez emandako maileguak.

b) Artezko laguntza ekonomikoak.

2. Honako zernolako hauek izango dituzte Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak artez emandako maileguak:

a) Aldibaterako kalifikazioa egin zen egunean indarrean zegoen eta aplika zitekeen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 45a izango da erabil daitekeen metro karratuaren gehinezko zenbatekoa, sustapenaren gai izan diren etxebizitzak jabetzapean ematen baldin badira eta Modulo (M) ponderatuaren 100ko 60ara igoko da errentan ematen baldin badira. Etxebizitzari atxikitako eraskinen kasuan, 0,60ko koefizientez biderkatuko da lehen aipatu den zenbateko hori, metro karratu erabilgarriaren kontratua egin ahal izateko.

Maileguen zenbatekoak ez du sekula gaintutuko etxebizitzaren eta eraskinen tasaketaren balio errealtaren 100ko 80a, martxoaren 25eko 2/1981 Legean ezartzen denaren arabera.

b) Urteko interes moeta, 100ko 6,5ekoa izango da maileguak iraun dezan bitartean eta sustapenak sortu dituen etxebizitzak salmentan esleitu daitezenean; 100ko 4,5ekoa izango da errentan esleitu daitezenean. Hala ere, gabezia aldia amaitu eta salmentari edo arrendamenduari dagokion kontratua egin ez denean, interes moeta aldatu ahal izango da, babes ofizialpeko etxebizitzaren sustatzaileari Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuentzako gabezia-aldia amaitu dadineko urteroko Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmenean ezarritakoa izan daitekeela.

c) Amortizaziorako gehienezko epea, hogeituroko izango da, hiru urteko gabezia-aldia gehituko zaiola epe horri.

d) Urtekakoak izango dira ordainketak, amortizaio epe iraunkorrez.

e) Sustapenaren gain egingo den hipotekaz bertutuko da maileguaren ordainketa edo, hala behar izan dadinean, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrek eska ditzan bermeez. Ildo honetan, honako era honetan egin daiteke Euskal Autonomi Elkartearen aldeko lehenengo hipoteka, hau da, zorrek (gastuak eta kosteak barne) har dezaketen zenbatekoaren baliokideko direla kredita dezaten eta hipotekagarri diren udal-ondasun ezigikorren gaineko hipoteka egin eta, hori burutzeko, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak baimena eman dezaneke onda-

4. En aquellos casos en los que no se contemple subvención en concepto de suelo y en los que el Ente público que no resulte titular de la promoción aporte suelo de su propiedad para la promoción de Viviendas Sociales, esta cesión se efectuará en los términos a que se refiere el artículo 4 de este Decreto.

Artículo 9.- Financiación en la promoción de Viviendas Sociales mediante Convenio

1. Las cuantías y las condiciones de la financiación que el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en la promoción de Viviendas Sociales acuerde mediante Convenio, se precisarán en el Convenio que se suscriba y podrá adoptar alguna de las siguientes formas:

a) Préstamos directos del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Ayudas económicas directas.

2. Los préstamos directos concedidos por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado útil de vivienda será del 45 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional, si las viviendas promovidas se ceden en propiedad, elevándose al 60 por 100 del citado Módulo (M) ponderado si se ceden en arrendamiento. A los efectos de cómputo del metro cuadrado útil de los anejos vinculados se multiplicará la cuantía antes señalada por el coeficiente 0,60.

La cuantía de los préstamos no podrá exceder en ningún caso del 80 por 100 del valor real de tasación de las viviendas y anejos, en los términos establecidos en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo.

b) El tipo de interés anual durante toda la vida del préstamo será del 6,5 por 100, cuando las viviendas resultantes de la promoción se adjudiquen en venta, y del 4,5 por 100 cuando se adjudiquen en arrendamiento. No obstante, en aquellos casos en que agotado el periodo de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de arrendamiento, el tipo de interés podrá modificarse de forma que sea el establecido en el Convenio de Colaboración Financiera del año en que concluye el periodo de carencia para los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito a los promotores de viviendas de protección oficial.

c) El plazo máximo de amortización será de veinte años, más un periodo máximo de carencia de tres años.

d) Los pagos serán anuales con términos amortizativos constantes.

e) El pago del préstamo será garantizado con hipoteca sobre la promoción, o en su caso, con las garantías que pudiera exigir la Administración General de la Comunidad Autónoma. En este sentido podrá formalizarse constitución de primera hipoteca a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre aquellos bienes inmuebles municipales, susceptibles de ser hipotecados, que acrediten un valor equivalente al del importe a que pudiera ascender la deuda, incluidos los gastos y costas que correspondan, y sobre los que el Departamento de Urbanismo, Vivienda

sunen gain egin hipoteka.

Zorrek har deezakeen zenbatekoa itzuliko denaren eta eman den maileguaren zertarakoa beteko denaren bermabide gisa, honako hau ere egin daiteke, hots, Udalak egokitzat jo eta zorraren printzipala eta sor daitezkeen interesak ordaintzeko, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak nahikotzat jotako udal-dirusarrerak hartu eta konprometatu.

Izenpetu dadin Hitzarmen bakoitzean, maileguen izapideketa, emanketa, formalizaketa eta erabilketa moduak zehaztuko dira, mailegu osoa hartzerainokoa izan daitekeela erabilketa.

3. Honako dirulaguntza hauek eman ahal izango ditu Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak:

a) Lurra eta urbanizaketa direla eta, sustapenaren koste osoaren 100ko 15era artekoa, kontzeptu horiek direla medio, sustatzaileak egindako gastuen konpentsaziorako eta honako era honetan banatuko dela laguntza: Lurrerako, 100ko 8a eta, urbanizaketarako, 100ko 7a, horietako baten aldeko laguntza ematea gerta dadinean.

b) Sorospen teknikoaren koste osoaren 100ko 50a. Honako hau hartzen da sorospen teknikotzat: Arkitektura eta urbanizaketa proiektuak idaztea eta obraren zuzendaritza.

c) Publizitate, abal, finantzaketa gastu eta sustapen gastuen koste osoaren 100ko 5era artekoa, kooperatibaren kudeaketaren gastuak barne, horiek egotea gerta dadinean.

Espeziezko laguntzez ordezkatu ahal izango dira dirulaguntzak, dohan lurra emanaz Dekretu honetan eta izenpetu dadin Hitzarmenean ezar dadinaren arabera.

4. Honako era honetan jasoko ditu dirulaguntzak sustatzaileak:

a) Izaiki publiko sustatzaileak lurraren titularitatea erasota utziko dueneko erregistro-egiaztagiria aurkeztu ondoren, ordainduko da lurrari dagokion dirulaguntza.

b) Obra burutu denaren egiaztagiria Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean aurkeztu ondoren, egingo da urbanizaketa kosteari dagokion dirulaguntzaren ordainketa.

c) Arkitektura eta urbanizaketa proiektuaren finantzaketari dagokion dirulaguntzaren ordainketa, egin den gastua minuta bidez kreditatu ondoren egingo du Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak. Obraren azken egiaztagiria aurkeztu ondoren egingo da obraren zuzendaritzaren kosteari dagokion ordainketa, minuta bidez kreditatu beharko dela hori.

d) Sustatzaile publikoak hala eska dezanean egingo da sustapen gastuei dagokien dirulaguntzaren ordainketa, sustapenaren aldibaterako kalifikapena lortu ondoren.

5. Atal honetan ezartzen diren epeak bete baino lehen eskuratu ahal izango dituzte dirulaguntzak sustatzaileak, honako baldintza honen pean, hau da,

y Medio Ambiente autorice la constitución de la misma.

Se podrán igualmente garantizar la devolución del importe a que pudiera ascender la deuda y el destino del préstamo concedido, afectando y comprometiendo los ingresos municipales que el Ayuntamiento considere convenientes y que a juicio del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente sean bastantes para cubrir el principal de la deuda y los intereses a que hubiera lugar.

En cada uno de los Convenios que se suscriban se determinará la forma de tramitación, concesión, formalización y disposición de los préstamos, pudiendo alcanzar la disposición hasta el total del préstamo concedido.

3. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá conceder las siguientes subvenciones:

a) Hasta un 15 por 100 del coste total de la promoción en concepto de suelo y urbanización, en compensación por los gastos realizados por el promotor por este concepto, desglosándose dicha subvención en porcentajes de 8 por 100 para el suelo y 7 por 100 para la urbanización, cuando sólo se subvencione uno de ellos.

b) Hasta el 50 por 100 del coste total de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de arquitectura, del de urbanización y de la dirección de obra.

c) Hasta el 5 por 100 del coste total de la promoción para gastos de publicidad, avales, gastos financieros y demás gastos de promoción, incluidos en su caso gastos de gestión de la cooperativa.

Las subvenciones económicas podrán ser sustituidas por aportaciones en especie, incluida la aportación de suelo a título gratuito, en los términos que se establecen en este Decreto, así como en el Convenio que se suscriba.

4. La percepción de las subvenciones al promotor se realizará de la siguiente forma:

a) La subvención correspondiente a suelo se hará efectiva contra presentación de certificación registral donde se haga constar la titularidad del suelo por el Ente público promotor.

b) El abono de la subvención relativa al coste de urbanización de la promoción se realizará contra presentación en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco de la correspondiente certificación de realización de obra.

c) El abono de la subvención, relativa a la financiación del proyecto de arquitectura y de urbanización por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, se realizará en el momento que se acredite su coste mediante la correspondiente minuta; el abono relativo al coste de dirección de obra se realizará contra la presentación de la correspondiente certificación final de obra y siempre que se acredite mediante minuta.

d) El abono de la subvención relativa a los gastos de promoción se realizará a petición del promotor público, una vez obtenida la calificación provisional de la promoción.

5. Las subvenciones podrán ser percibidas por parte de los promotores con antelación a los plazos establecidos en este artículo siempre que garantice

eskuratu direnak eta horiei legez dagozkien interesak itzuli direla abal edo aseguru-kontratu bidez behar bezala kreditatu dadila alegia.

Sustapenaren guztirako gastuaz kalkulaturako eta sustatzaileari eman dakizkikeen dirulaguntza guztien zenbatekoa, gutxiagotu egingo da, obraren azken kostea, txikiagoa izan dadin kasuetan, sustapenaren Zuzendariaren azken egiaztatzea Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean aurkeztu beharko dela eta sustatzaileak eskura lezakeen guztirako dirulaguntzaren barri jaso beharko dela derri gorrez agiaztatze horretan.

6. Maileguaren guztirako zenbatekoak ez du gainditu sekula, sustapenaren guztirako kostearen eta sustatzaileari eman dakizkikeen dirulaguntzen arteko aldea.

10. atala. - Izaiki publikoek erositako etxebizitzak, Etxebizitza Sozial gisa kalifikatzearen finantzaketa.

1. Gero horien emanketa jabetzapean egingo deneko etxebizitzak erosteko, mailegua eskuratu ahal izango du Izaiki publikoak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarengandik, artez eta aurreko atalean ezarri diren baldintzen arabera; hala ere, honako hau ematen da aditzera: Etxebizitzaren salmenta zenbatekoaren 100ko 80rainokoa izan daitekeela mailegua eta ez dela sekula izango, aplikagarri den eta etxebizitza erosterakoan indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua 100ko 45tik gorakoa, erabilgarri den metro karratuaren aldeko mailegua, gero jabetzapean ematen baldin badira etxebizitzak. Errentan ematea gertatzen baldin bada, aipatu den Modulo (M) ponderatua 100ko 80raino igo ahal izango da mailegua. Etxebizitzari atxikita dauden eraskinetarako maileguaren goreneko muga, honako era honetan finkatuko da beti, hau da, lehen aipatu diren zenbatekoa, 0,60 koefizientez biderkatuz hain zuzen.

Etxebizitza Sozial mailako kalifikapena emateko, etxebizitzak erosteko maileguez, ez dute gaindituko sekula etxebizitza eta eraskinen tasazioaren balio erreala 100ko 80a, martxoaren 25eko 2/1981 Legeak ezartzen dituen ondorioetarako.

2. Burutu dadin operazio bakoitzerako erabili ahal izango dute Izaiki publikoek eta egin den gastuaren ziurtagiria aurkeztu ondoren egingo da ordainketa. Salmentaren eskritura publikoan jasotzen den prezioa, sortzen diren zergak eta behar bezala justifikatu eta ordaindu diren beste gastu batzuk hainbatekoa izango da maileguaren zenbatekoa.

3. Erosi diren etxebizitei buruzko teknikoek egin dezaten baloraketaren ondorioz, bereoneratze ekintzak burutu beharra baldin badago eta erosteketa bereoneraketa ekintzak, indarrean dauden legeek ezartzen dutenaren arabera, babestekoak baldin badira, eroslea den Izaiki publikoak erabili ahal izango duen finantzaketa kualifikatua, aipatu diren lege horiek finkatu dezatena hainbatekoa izango da. Bereoneraketa ekintza, babespekoa ez baldin bada, babespeko bereoneraketa-ekintzetarako lehendik ezarrita zeuden laguntzez baliatu ahal izango dira erosleak diren Izaiki publikoak, hemen finkatzen diren finantzaketa osabide gisa.

suficientemente, mediante aval o contrato de seguro, la devolución de los importes recibidos incrementados con los intereses legales correspondientes.

El montante de subvenciones, que se calculan sobre el coste estimado total de la promoción, que pueden ser concedidas al promotor, se verá reducido en aquellos casos en que el coste final de obra sea inferior, debiendo presentar en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la certificación final de obra del Facultativo-Director de la promoción en la que debe figurar necesariamente el costo total al que puede acceder el promotor.

6. La cuantía total del préstamo no podrá exceder en ningún caso de la diferencia entre el coste total de la promoción y las subvenciones que le sean concedidas al promotor.

Artículo 10. - Financiación para la Adquisición por Entes públicos de viviendas para su calificación como Viviendas Sociales

1. Para la adquisición de las viviendas, cuya cesión posterior vaya a realizarse en propiedad, el Ente público adquirente podrá percibir un préstamo directo del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en las condiciones establecidas en el artículo anterior, señalándose no obstante que la cuantía del mismo podrá alcanzar el 80 por 100 del precio de venta de la vivienda, sin que pueda exceder en ningún caso por metro cuadrado útil del 45 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de adquisición de la vivienda, si las viviendas con posterioridad se ceden en propiedad; el límite máximo se elevará al 80 por 100 del citado Módulo (M) ponderado si se ceden en arrendamiento. En todos los casos, el límite máximo para la determinación de la cuantía del préstamo por la superficie de los anejos vinculados, se obtendrá multiplicando las cuantías antes señaladas por el coeficiente 0,60.

Los préstamos para la adquisición de viviendas para su calificación como Viviendas Sociales no podrán exceder en ningún caso del 80 por 100 del valor real de tasación de la vivienda y anejos, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo.

2. La disposición del préstamo por parte de los Entes públicos adquirentes será para cada operación de adquisición que se realice, y se hará efectiva contra la presentación de la correspondiente Certificación de Gasto, constituyendo su importe el precio de la adquisición que conste en la escritura pública de compraventa, los impuestos que se originen y otros gastos, debidamente justificados, que se satisfagan.

3. Si como resultado de la valoración de los informes técnicos en las viviendas que se adquieren, se tienen que efectuar intervenciones de rehabilitación, y por la naturaleza las mismas el conjunto de la operación de adquisición-rehabilitación es una actuación protegida en los términos establecidos en la normativa vigente, la financiación cualificada a la que tendrá acceso el Ente público adquirente será la que determine la citada normativa. En aquellos supuestos en los que el conjunto de la operación no tenga la consideración de actuación protegida de rehabilitación, los Entes públicos adquirentes podrán, complementariamente a la financiación aquí establecida, acceder a las ayudas financieras previstas para actuaciones protegidas de rehabilitación.

4. Laguntzen baldintzak, zebatekoak eta eskuratze-ko moduak, erosle den Izaiki publikoak Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin izenpetu dezan Hitzarmenean finkatuko dira kasuz-kasu.

11. *atala.* - Erregimen Publikoan sustatutako Etxebizitza Sozialak erosi ditzatenentzako finantzabi-deak.

1. Dekretu hau garatuz eman daitezkeen xedapenetan finkatu daitezkeen finantza-neurrien kaltetan gabe, lehenengo aldiz hartzen diren etxebizitza hauen erosleen aldeko baldintzen arauketa, erosten den etxearen prezioa zatika ordaintzearena izango da.

2. Zatikako ordainketa hori, interesdun mailegutzat hartuko da, 100ko 6,5ekoa izango dela urteko interesa, hogei urtetarakoa eta kuota iraunkorrezkoa izango dela gehienezko amortizazio epea.

3. Etxebizitza Sozialen salmentaren zatikako prezio horren bermea, honako era honetan finkatuko da: Hitzarmenaren gai izan den ordainketa-epetaren barruan zenbatekoren bat ordaindu ez izanari ebazpena emanez edo hipoteka ezarriz, sustapena egin duen Izaiki publikoak egingo duela aukera.

4. Hitzarmen bidez sustapena egin denean eta sustatzaileak Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrarengandik arteko mailegua eskuratu izan duenean, kendu egingo da mailegua, erosleak, etxebizitzaren salmenta egin baino lehen, mailegu hori bereganatzeko gai izan daitezenean izan ezik. Horretarako, Etxebizitza Zuzendaritzaren baimena beharko da eta, kasu honetan, ez da beharrezko izango lehen aipatu den zatikako ordainketa egitea.

12. *atala.* - Etxebizitza Sozialak errentan hartzeko dirulaguntzak.

1. Etxebizitza Sozialen sustapenerako finkatzen diren dirulaguntzez aparte, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, dirulaguntzak eman ahal izango dizkie sustatzaile diren Izaiki publikoei, etxebizitzak errentan esleitu ahal izateko.

Hileko errenta beheratzea ekarriko duen dirulaguntza horren kalkulua, ondoren aipatzen diren porzentzaiak hileko errentari aplikatuz egingo da, arrendatarien urteko diru-sarrera familiarren arabera:

a) 100ko 20a, gutxienezko soldata interprofesionalaren 1,5 eta 1,8ren arteko diru-sarrera ponderatuak dituzten familia unitateentzako.

b) 100ko 40a, gutxienezko soldata interprofesionalaren 1 eta 1,5en arteko diru-sarrera ponderatuak dituzten familia unitateentzako.

c) 100ko 65a, urteko diru-sarrera ponderatuak, gutxienezko soldata interprofesionala baino, txikiagoak dituzten familia unitateentzako.

2. Etxebizitza Sozialak errentan hartzeko dirulaguntzen ordainketa, urtean-urtean egingo da, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkararen erabaki bidez eta etxebizitzaren sustatzaile den Izaiki publikoak hala eskatuta.

3. Erabaki horretan zehaztu egin beharko da

4. Las condiciones, cuantías y forma de percepción de las ayudas financieras, se determinarán, para cada caso concreto, en los Convenios a suscribir por el Ente público adquirente de las viviendas y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 11. - Financiación a adquirentes de Viviendas Sociales promovidas en Régimen Público

1. Sin perjuicio de las medidas de financiación que se puedan establecer en disposiciones que se dicten en desarrollo de este Decreto, la regulación de las condiciones favorables a los adquirentes de estas viviendas en primera transmisión se realizará mediante aplazamiento de la totalidad del pago del precio de la vivienda que se adquiere.

2. El precio aplazado tendrá la consideración de préstamo con interés, con un tipo de interés del 6,5 por 100 anual, con un plazo máximo de amortización de veinte anualidades y cuotas constantes.

3. El precio aplazado en la venta de Viviendas Sociales se garantizará mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido o mediante constitución de hipoteca, a elección del Ente público titular de la promoción.

4. En aquellos casos en que la promoción se haya realizado mediante Convenio, y el promotor haya sido beneficiario de un préstamo directo de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, éste deberá ser cancelado con carácter previo a la transmisión de las viviendas, a no ser que, excepcionalmente y con autorización de la Dirección de Vivienda, puedan subrogarse los adquirentes en el citado préstamo sin que proceda por lo tanto el aplazamiento del pago antes reseñado.

Artículo 12. - Subvenciones para la adjudicación de Viviendas Sociales en arrendamiento

1. Junto a las subvenciones establecidas a la promoción de Viviendas Sociales, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá conceder a los Entes públicos promotores subvenciones para la adjudicación de las viviendas en arrendamiento.

La subvención, que producirá una reducción de la renta mensual a los arrendatarios, se calculará aplicando los siguientes porcentajes, según los ingresos familiares anuales ponderados de los arrendatarios, a la renta mensual que en cada caso corresponda:

a) 20 por 100 para unidades familiares con ingresos anuales ponderados que se encuentren entre 1,5 y 1,8 veces el salario mínimo interprofesional.

b) 40 por 100 para unidades familiares con ingresos anuales ponderados que se encuentren entre 1 y 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) 65 por 100 para unidades familiares con ingresos familiares anuales ponderados inferiores al salario mínimo interprofesional.

2. La concesión de subvenciones para el arrendamiento de Viviendas Sociales se realizará con carácter anual mediante resolución del Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del territorio que corresponda, a instancias del Ente público promotor de las viviendas.

3. La cuantía de la subvención se determinará en

laguntzaren zenbatekoa. Urtean-urtean birraztertu ahal izango da, hartzailearen egoera pertsonal eta familiarra kontutan hartuz; eta horretarako, horren justifikabide izango diren agiriak eskatuko zaizkie Izaiki publiko onuradunei, urte bakoitzeko azken hiruhilabetekoaren barruan.

4. Hiru hilabetetik hiru hilabetera egingo zaio Izaiki publikoari, laguntzetarako eskubidea duten arrendatari guztiei dagokien zenbateko osoaren ordainketa.

5. Etxebizitza Sozialen sustatzailea Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorra izan dadinean, gutxiagotu ahal izango da urteko gehienezko errenta, atal honetako 1. zenbakian finkatzen diren portzentia berdinetan.

2. Sekzioa.— Oso-osoan edo zati batetan baliabide pribatuz sustatutako Etxebizitza Sozialak: Erregimen Pribatupekoak.

13. atala.— Baliabide pribatuz, Etxebizitza Sozialak sustatzea.

1. Sustatzaile publikoek eta pribatuek burutu ahal izango dute, oso-osoan edo zati batetan, baliabide pribatuz (Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuz bereziki) finantzatutako Etxebizitza Sozialen sustapena.

2. Etxebizitza Sozialak sustatzeko aldibaterako kalifikapena emateak, babes ofizialpeko etxebizitzak sustatzeari buruz indarrean dauden arauetan aurri-kusten den bezala, Ohizko Finantzaketa Erregimenaz baliatzeko bideak zabalduko dizkio sustapenaren titularrari eta, bereziki, Eusko Jaurlaritzarekin Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmena izenpetuta duten Kreditu Erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuz baliatzeko.

3. Era berean, Sekzio honetan ezartzen den Finantzaketa Erregimen Bereziaren barruan, Kreditu Erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuak eskuratu ahal izango dituzte Etxebizitza Sozialen sustatzaileek. Erregimen Berezi horrek, honako hauetarako ere eskaintzen ditu aukerak, hau da, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorra Erregimen horretarako ezartzen dituen laguntzez baliatu ahal izatekoa, bai sustatzaileak eta bai erosleak ere.

4. Aipatu den Finantzaketa Erregimen Berrezi horretaz sustatzailea ez baliatzea gerta dadinean, bere gain gelditzen da, Erregimen horretan ezartzen diren laguntzez, arosleak, berdintasunez baliatu ahal izatea bermatzea eta, hala behar izan dadinean, Erregimen Publikopeko Etxebizitza Sozialen sustapenerako ezartzen den zatikako ordainketa modua erabil dezateneko aukera eskaintzea ere sustatzailearen ardura-pean gelditzen da. Ondorio hauetarako, honako hau erabaki ahal izango da Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin Hitzarmen bat izenpetuz, hots, sustatzaileak, nahiz publikoa, nahiz pribatua izan, Dekretu honetako 9. atalean, Erregimen Publikopeko Etxebizitza Sozialak sustatzeko, ezartzen diren laguntzez baliatu ahal izatea alegia.

14. atala.— Finantzaketa Berezipeco Erregimenaz baliatuz, Etxebizitza Sozialak Sustatzearen kontzeptua.

1. Honako hauek hartuko dute Finantzaketa Berezipeco Erregimenaz baliatuz Etxebizitza Sozialak Sustatzeko ekintzen izena, hau da, dagokion administrazio organuak emandako behin-behineko kalifikapean zirkunstantzia hau espreski zehaztu eta Kreditu

la citada resolución, y será revisable con carácter anual atendiendo a las circunstancias personales y familiares de los adjudicatarios, a cuyos efectos en el último trimestre de cada año se requerirá a los Entes públicos beneficiarios la documentación justificativa.

4. El abono de las subvenciones se efectuará trimestralmente al Ente público beneficiario por el total del importe que corresponda a todos los arrendatarios que originen derecho a subvención.

5. En aquellos casos en los que el promotor de las Viviendas Sociales sea la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la renta máxima anual podrá verse reducida en idénticos porcentajes a los establecidos en el número 1 de este artículo.

Sección 2.^a Las Viviendas Sociales promovidas, total o parcialmente, con recursos privados: El Régimen Privado

Artículo 13.— Promoción de Viviendas Sociales mediante recursos privados

1. La promoción de Viviendas Sociales mediante financiación total o parcial de recursos privados, especialmente con préstamos cualificados de las Entidades de Crédito, podrá realizarse por promotores públicos y privados.

2. La concesión de la calificación provisional para la promoción de Viviendas Sociales posibilitará al titular de la promoción el acceso al Régimen de Financiación Ordinario en los términos previstos en la normativa vigente para la promoción de viviendas de protección oficial, y principalmente a los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito que tienen suscrito Convenio de Colaboración Financiera con el Gobierno Vasco.

3. Asimismo los promotores de Viviendas Sociales podrán acceder a los préstamos cualificados de las Entidades de Crédito dentro del Régimen de Financiación Especial que se establece en la presente Sección, y que posibilita además el acceso, tanto a promotores como a adquirentes, a las ayudas económicas directas de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el citado Régimen.

4. En aquellos supuestos en que el promotor no se acoja al Régimen de Financiación Especial reseñado, será de su cuenta garantizar a los adquirentes un mismo nivel de ayudas económicas directas que las establecidas en dicho Régimen, o, en su caso, las condiciones de precio aplazado determinadas en la promoción de Viviendas Sociales en Régimen Público. A estos efectos podrá disponerse, mediante la suscripción del oportuno Convenio con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, que el promotor, público o privado, pueda acceder a las ayudas financieras establecidas en el artículo 9 de este Decreto para la promoción de Viviendas Sociales en Régimen Público.

Artículo 14.— Concepto de Promoción de Viviendas Sociales mediante el Régimen de Financiación Especial

1. Recibirán la denominación de actuaciones de Promoción de Viviendas Sociales mediante el Régimen de Financiación Especial aquellas actuaciones que, habiéndose consignado expresamente esta circunstancia en la calificación provisional que se otor-

Erakundeek emandako mailegu kualifikatuz finantzaketa pribatuz baliatuz eta Euskal Autonomi Elkarreko Administrazio Orokorrek emandako artezko dirulaguntzez burutzen diren ekintzak hain zuzen, Dekretu honetan ezartzen diren baldintza berezien arabera.

2. Dekretu honen bidez sortzen den Finantzaketa Berezipeco Erregimeneko Etxebizitza Sozialen sustapenaren ondorioetarako, honako hauek hartu ahal izango dute sustatzaile izena, hots, Izaiki publikoek eta bai Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak espreski kalifikapen hori eman diezaien Kooperatiba Baltzuek ere, honakobaldintzaren pean: Izaiki publiko bat kooperatibako kide edo kooperatibakide izan dadila eta Kooperatibak eman diezazkiola enpresa kudeaketarako botereak. Honako baldintza honen pean geldituko da Finantzaketa Berezipeco Erregimenaren aplikapena, hots, apoderamendu hori ez dadila indargabetu etxebizitzaren zehaztasun osoa egin arte, bidezko izango dela eskuratutako onura berezien birreskuraketa. Erregimen honek ezartzen dituen baldintza eta mugen pean egozko dira Kooperatiba Baltzu sustatzailearen ekintzak.

Halaber, Udalerri batetan eman daitezkeen presatasun eta beharrak direla medio, Finantzaketa Berezipeco Erregimenaren araberrako sustatzaile izena hartu ahal izango dute espreski Etxebizitza Zuzendaritzak zehaztu ditzen sustatzaile pribatuek.

3. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Etxebizitza Sozialen sustapenerako programak osatzen dituzten eta Erregimen honen arabera sustatu daitezkeen ekintzen finantzaketa, Sail honen eta Etxebizitza Sozialen sustatzaileak elkarren artean egin dezaketen Hitzarmenean finkatu ahal izango da, Dekretu honetan ematen diren xedapenen arabera. Kasu horretan, behin-behineko kalifikapena ematerakoan, sustatzailea baliatzen daitekeeneko finantzaketa finkatuko du dagokion administrazio organuak.

4. Etxebizitza Sozialen Finantzaketa Berezipeco Erregimeneko sustatzaileak, sustapenaren gai izango diren lurren eskuragarritasuna kreditatu beharko du agiri bidez; hori ezean, lurra jabetzapean ematearen edo 75 urtetako epea lurraren gaineko eskubidea egitearen akordioa hartu ahal izango da nahiz zamadun tituluz, nahiz dohango tituluz. Euskal Autonomi Elkarreko Administrazio Orokorrek sustatzailearekin izenpetu dezan Hitzarmenean finkatuko da hori. Lurren emanketa hori egiten baldin bada, ezin eman ahal izango zaio sustatzaileari dirulaguntzarik konzeptu horren eraginez.

Ebazpen-baldintzapean egingo da emanketa. Ondorioz, beteko dela finkatuko duena, Hitzarmenean jasotako betebeharren bat ez betetzea izango dela.

15. *atala.* - rabela sutapena egiten duenaren aldeko maileguak.

1. Finantzaketa Berezipeco Erregimeneko Etxebizitza Sozialen sustapenerako eman ahal izango dituzte mailegu kualifikatuak Kreditu Erakundeek. Honako zernolako hauek izango dituzte mailegu horiek:

a) Erabilgarri den matro karratu bakoitzarentzako gehienezko zenbatekoa, aplikarri den eta behin-behinekoko kalifikapena eman zitzaioneko unean indarrean

guztira por el órgano administrativo correspondiente, accedan a la financiación privada mediante préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito y mediante ayudas económicas directas de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en las condiciones especiales que establece el presente Decreto.

2. A los efectos de la promoción de Viviendas Sociales en Régimen de Financiación Especial instituida en el presente Decreto, podrán tener la consideración de promotores, no sólo los Entes públicos, sino también, las Sociedades Cooperativas que el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco califique expresamente con tal carácter, siempre que un Ente público sea socio o asociado de la Cooperativa o ésta le haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial. La aplicación del Régimen de Financiación Especial quedará condicionado a que tal apoderamiento no se revoque hasta la total cesión de las viviendas, procediendo, en su caso, el reintegro de los beneficios especiales obtenidos. La Sociedad Cooperativa promotora someterá su actuación a las condiciones y limitaciones de este Régimen.

Asimismo, por razones de urgencia y necesidades de vivienda en un Municipio, podrán tener la consideración de promotores en Régimen de Financiación Especial, aquellos promotores privados que la Dirección de Vivienda determine expresamente.

3. La financiación de las actuaciones de promoción en este Régimen, que integran los programas de promoción de Viviendas Sociales del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, podrá determinarse mediante el correspondiente Convenio a suscribir entre este Departamento y el promotor de las Viviendas Sociales, en los términos que se recogen en el presente Decreto. En todo caso, en el momento de otorgamiento de la calificación provisional deberá señalarse por el órgano administrativo correspondiente la financiación a la que tiene acceso el promotor.

4. El promotor en Régimen de Financiación Especial de Viviendas Sociales deberá acreditar la disponibilidad de los terrenos objeto de la promoción mediante documento justificativo, si bien, en su defecto, puede acordarse la cesión de la propiedad de los terrenos o la constitución de un derecho de superficie por un plazo de duración de 75 años, tanto a título oneroso como a título gratuito, por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el marco del Convenio a suscribir con el promotor. De efectuarse esta aportación de los terrenos no podrá concederse subvención dineraria al promotor por este concepto.

La cesión deberá realizarse bajo condición resolutoria, de forma que el hecho determinante de su cumplimiento lo sea la no verificación de alguna de las obligaciones acordadas en el Convenio.

Artículo 15. - Préstamos al Promotor en Régimen de Financiación Especial

1. Las Entidades de Crédito podrán conceder préstamos cualificados para la promoción de Viviendas Sociales en Régimen de Financiación Especial que tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado útil será del 72 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la calificación provi-

zegoen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 72koa izango da.

Etxebizitzari atxikitako eraskinetako metro karratu erabilgarriaren konputua egin ahal izateko, honako hau egingo da, hau da, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,60 koefizientez bidertu alegia. Hala ere, etxebizitzaren eta eraskinen tasazioaren balioaren 100ko 80a baino goragokoa ez da sekula izango mailegua, martxoaren 25eko 2/1981 Legean ezartzen direnen ondorioetarako.

b) Eusko Jaurlaritzak Dekretuz finkatu dezana izango da interes moeta, Ogasun eta Finantza Sailaren eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren proposamenez.

c) Amortizazio epea, hogeitertetako izango da, hiru urtetako gabezia-aldia gehituko zaiola horri.

d) Kreditu Erakundeari ordaindu behar zaizkion kapitalaren eta interesen amortizazio mugak, iraunkorrak izango dira.

e) Hipoteka bidez bermatuko dira maileguak eta, hala behar izan dadinean, Kreditu Erakundeek hartzaileei eskatu dakizkien bermez.

2. Sustapenaren koste osoaren eta sustatzaileak Erregimen honetan eskura lezakeen laguntzaren arteko aldeak, ez du sekula gaindituko maileguaren gutzirako zenbatekoa.

3. Kreditu Erakundeek emango dituzte maileguak, hauek, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin eta Ogasun eta Finantza Sailarekin izenpetutako Hitzarmenetan jaso dadinaren arabera. Honako hau erantsi beharko zaio gutxienez kreditu eskabideari: Behin-behineko kalifikapenaren kopia, honako hauek jasoko direla bertan beste batzurekin batera, hots, Finantzaketa Berezipeko Erregimenean egiten dela sustapenaren finantzaketa eta Etxebizitza Sozialen sustatzailea balia daitekeeneko mailegu zenbatekoa.

4. Eman den mailegu oso-osoa erabili ahal izango dute sustatzaileek, inbertsioaren garapenaren eta obrak burutze erritmoaren arabera. Maileguaren lehenengo erabilketa, mailegua formalizatu zenetik hasi eta sei hilabeteko epea amaitu baino lehen egin beharko da eta, hurrengoak, lau hilabeteko epeak gainditu baino lehen bata eta bestearen artean, arrazoizkoa den kausaren bat eman dadinean izan ezik. Bestela, eskubidea galduko da.

16. atala. - rabela sustapena egiten duenaren aldeko dirulaguntzak.

1. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Dekretu honetako 9. atalean arautzen diren laguntza berdina eman ahal izango dizkie Etxebizitza Sozialen sustatzaileei, dirulaguntza horiek duten erregimen juridiko berdinez, parte hartzen dutenek izenpetuko duten Hitzarmenean finkatuko direla laguntza horien zenbatekoak.

2. Etxebizitzak errentan ematekoak baldin badira, salmenta prezioaren 100ko 9ko zenbatekoa emango dio Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko sustatzaileari Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, gainontzeko dirulaguntzekin batera egingo direla horien tramitapenak eta, sustatzaileak hala eskatuta, egingo dela denboraz aurreko eskuraketa, sustapenaren behin-behineko kalifikapena lortu ondoren.

3. Finantzaketa Berezipeko Erregimenari buruz Dekretu honetan ezartzen dena eta, agian, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro

sional.

A los efectos del cómputo del metro cuadrado útil de los anejos vinculados se multiplicará la cuantía antes señalada por el coeficiente 0,60. Sin embargo, en ningún caso, la cuantía del préstamo podrá ser superior al 80 por 100 del valor de tasación de las viviendas y anejos, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo.

b) El tipo de interés será el establecido por Decreto del Gobierno Vasco, a iniciativa de los Departamentos de Hacienda y Finanzas, y Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

c) El plazo de amortización será de veinte años, más un periodo máximo de tres años de carencia.

d) Los términos amortizativos de capital e intereses pagaderos a la Entidad de Crédito serán constantes.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca y, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de Crédito.

2. La cuantía total del préstamo no podrá exceder en ningún caso de la diferencia entre el coste total de la promoción y las subvenciones que en este Régimen obtenga el promotor.

3. Los préstamos serán concedidos por las Entidades de Crédito, en el marco de los Convenios suscritos por éstas con los Departamentos de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y Hacienda y Finanzas. A la solicitud de crédito habrá que adjuntar, como mínimo, copia de la calificación provisional, donde se haga constar, entre otros extremos, la financiación de la promoción en Régimen de Financiación Especial y la cuantía del préstamo a la que tiene acceso el promotor de las Viviendas Sociales.

4. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes, en plazos que no excedan de cuatro meses entre uno y otro, salvo que medie causa justa, decayendo, en caso contrario, en su derecho.

Artículo 16. - Subvenciones al Promotor en Régimen de Financiación Especial

1. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá conceder idénticas subvenciones, y con su mismo régimen jurídico, a las reguladas en el artículo 9 de este Decreto, a los promotores de Viviendas Sociales en Régimen de Financiación Especial, estableciéndose las cuantías de las mismas en el Convenio a suscribir entre las partes.

2. Si las viviendas se destinan a arrendamiento, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará al promotor en Régimen de Financiación Especial en la cuantía del 9 por 100 de su precio de venta, cuya tramitación se efectuará, en su caso, conjuntamente con el resto de subvenciones y su percepción anticipada se realizará, a petición del promotor, una vez obtenida la calificación provisional de la promoción.

3. En los supuestos en que el promotor no cumpla lo preceptuado en este Decreto para el Régimen de Financiación Especial y, en su caso, las determina-

Sailarekin izenpetutako Hitzarmeneko zehaztasunak, hau da, epe, erabilpen erregimen, familia zirkunstantzia, hartzaileen diru-iturri maila edo Hitzarmen horretan jaso daitezkeen beste erabakiren batzuk, sustatzaileak ez betetzea gertatuko balitz, maileguak kentzeari eta artezko laguntzak itzultzeari buruz Dekretu honetako 4. atalean ezartzen dena aplikatuko litzateke.

17. *atala.* - rabela sustapena egiten duenaren aldeko subsidiarioak.

1. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko sustatzailearen maileguak subsidiatuko ditu gabezia-aldian eta honako honetan datzala subsidiario horrek, hots, maileguen interesen eta hitzarmeneko interesen arteko aldea eta subsidiatutako honako interes hauei legokiena, beti efektibotzat joko direla bestalde:

a) 100ko 6,5a urteko, salmenta eran eman daitezenean etxebizitzak.

b) 100ko 4,5a urteko, etxebizitzak errentan eman daitezenean.

Salmenta edo arrendamendu kontratua egin gabe, gabezia-aldia amaitzea gerta dadinean, bukatu egingo da subsidiarioa.

2. Arrendamendu eran egiten baldin bada emanke, maileguen interesen eta hitzarmenaren gai izan den interes moztaren arteko aldea eta 100ko 4,5ko urteko interes moztari legezkiokkeenak ordainduz egingo da subsidiarioa, beti efektibotzat joko dela bestalde.

3. Kreditu Erakundeekin izenpetu daitezkeen Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmenetan finkatu dadin araber egingo da interesen subsidiarioa.

18. *atala.* - Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko sustatzaileen aldeko finantzaketa neurrien tramitazioa.

1. Finantzaketa Berezipeko Erregimen bidez Etxebizitza Sozialak sustatzeko Hitzarmena izenpetu baldin bada, honako alde hauek jaso beharko dira Hitzarmen horretan beste batzuekin batera:

a) Ekintza planoak eta lurren urbanizaketarako datuak.

b) Erabilpen erregimena, esleipen prozedura eta kontratu eredu bat.

c) Sustapenaren gutxigorabeherako koste osoa eta honen zatiz-zatizko zehaztasunak.

d) Lurren balioa eta urbanizaketaren gutxigorabeherako kostea.

e) Ekintzen egutegia.

Hitzarmena izenpetu ondoren, etxebizitzaren behin-behineko kalifikapena egiteko eskabidea aurkeztu beharko du sustatzaileak hiru hilabeteko epearen barruan. Honako hauek jaso beharko dira bertan: Eraikitzaileen funtsezko proiektua eta aipatu den Hitzarmenaren zehazten diren dirulaguntzen eskabidea.

2. Behin-behineko kalifikapena izateak bide eman du Kreditu Erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuak eskuratu ahal izateko, honako hauek zehaztu beharko direla kalifikapen horretan: Legez ezarrita dauden zirkunstantziak eta Finantzaketa Erregi-

ciones del Convenio suscrito con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a cumplimiento de plazos, régimen de uso, circunstancias familiares y niveles de ingresos de los adjudicatarios, u otras que así se recojan en el citado Convenio, será de aplicación lo establecido en el artículo 4 de la presente norma sobre cancelación de préstamos y reintegros de ayudas económicas directas.

Artículo 17. - Subsidiaciones al Promotor en Régimen de Financiación Especial

1. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente subsidiará los préstamos al promotor en Régimen de Financiación Especial, durante el periodo de carencia en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados, que se entenderán siempre como efectivos:

a) El 6,5 por 100 anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

b) El 4,5 por 100 anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento.

Agotado el periodo de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de arrendamiento, cesará la subsidiación.

2. Si la cesión es en arrendamiento, la subsidiación durante el periodo de amortización se realizará por la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían al tipo al interés del 4,5 por 100 anual, que se entenderá siempre como efectivo.

3. La subsidiación de intereses se realizará de conformidad con lo previsto en los Convenios de Colaboración Financiera que se suscriban con las Entidades de Crédito.

Artículo 18. - Tramitación de las medidas de financiación a promotores en Régimen de Financiación Especial

1. Caso de que se haya suscrito Convenio para la promoción de Viviendas Sociales mediante el Régimen de Financiación Especial, deberán recogerse en el mismo, entre otros, los siguientes extremos:

a) Plano de actuación y datos urbanísticos de los terrenos.

b) Régimen de uso, procedimiento de adjudicación y un modelo de contrato.

c) Coste total estimado de la promoción y su desglose en diferentes conceptos.

d) Valor de los terrenos y coste estimado de urbanización.

e) Calendario de actuaciones.

El promotor, una vez suscrito el Convenio, deberá presentar en el plazo de tres meses la solicitud de calificación provisional de las viviendas en la que deberá incluirse, junto con el proyecto básico de edificación, la solicitud de ayudas financieras determinadas en el citado Convenio.

2. La concesión de la calificación provisional posibilitará el acceso a los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito, y deberá hacerse constar en la misma, además de aquellas circunstancias legalmente establecidas, la cuantía y condiciones

men honen arabera sustatzaileak eskura lezakeen zenbatekoa eta finantzaketaren baldintza zehatzak.

19. atala. - Eroslearentzako maileguak, Finantzaketa Berezipeko Erregimenean.

1. Finantzaketa Berezipeko Erregimenez sustatu diren Etxebizitza Sozialen lehenengo trasmisorako erosleak izango duen mailegua, bi eratara eman daiteke, nahiz maileguaren hipotekaren ordainketan subrogatuz, nahiz artez.

2. Aurreko zenbakian aipatzen den subrogazioa dela eta, erosleak eskura lezakeen mailegua, honako era honetan bideratuko da, hau da, eraikintza bukatu eta, salmenta edo esleipenaren eskritura publikoa eginez, erosketa formalizatuz. Gabezia-aldia geldiaraztea ekarriko du horrek.

Salmenta edo esleipen eskritura publikoa eginez gero, etxebizitzaren jabetza-titularitatea beregenatuko du erosleak, hipotekaren erantzukizunez eta, eskritura egin zen egunetik hasita, hipoteka-mailegua amortizatzeari ekin beharko dio, gabezia aldia geldiaraziz. Horretarako, Salmentaren eskrituraren berri emango zaio Kreditu Erakundeari lehenengo kopia bidaliko zaiola eta sustatzaileak ordaindu beharko duela horri dagokiona.

3. Etxebizitza Sozialen erosleentzako edo esleipendunentzako mailegu kualifikatuak artez emateak, honako hauek eskatzen ditu: Salmenta kontratua edo esleipen dokumentua formalizatzea, behar bezala bisatuz eta eskritura publiko bidez eta bai sustatzaileak eskatutako mailegua aurrez kentzea ere.

4. Metro karratu erabilgarri bakoitzagatik emango den gehieneko mailegua, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 72koa izango da. Trasteleku, autoleku eta etxebizitzari erantsitako beste kasu baturik dagokien maileguaren kalkulua, honako era honetan egingo da, hau da, aplikagarri den eta indarrean dagoen Modulo (M) ponderatua, 0,60 koefizientez biderkatuko da, metro karratu erabilgarri bakoitzeko.

20. atala. - Eroslearentzako dirulaguntzak, Finantzaketa Berezipeko Erregimenean.

1. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, honako laguntza hauek emango dizkie Finantzaketa Berezipeko Erregimen bidez sustatutako etxebizitza lehenengo transmisioz erosi ditzatenei, salmenta kontratuan azaltzen diren prezioei ondoren aipatzen diren portzentaia aplikatuko zaizkiela:

a) Bi kide taraino dituzten familia unitateei: 100ko 9a.

b) Hiru edo bost kide dituzten familia unitateei: 100ko 10a.

c) Bost kide tik gora dituzten familia unitateei: 100ko 11a.

Dirulaguntza murriztu ahal izango da, dirulaguntzaren guztirakoak eta mailegu kualifikatua, etxebizitzaren salmenta prezioa goragokoak izan ez daitezenean.

2. Eusko Jaurlaritzarekin Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmena izenpetuta izan dezaten Kreditu Erakunde bidez eskuratuko dituzte sustatzaileak atal

concretas de la financiación a la que tiene acceso el promotor en este Régimen de Financiación.

Artículo 19. - Préstamos al Adquirente en Régimen de Financiación Especial

1. El préstamo al adquirente en primera transmisión de una Vivienda Social promovida en Régimen de Financiación Especial podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. El préstamo al adquirente por la subrogación a que se refiere el número anterior, se efectuará cuando finalizada la construcción se formalice la adquisición mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, y producirá los efectos de interrumpir el periodo de carencia.

Mediante la escritura pública de compraventa o adjudicación, el adquirente devendrá titular de la propiedad de la vivienda con las responsabilidades de la hipoteca, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del préstamo hipotecario desde la fecha de la escritura, interrumpiendo el periodo de carencia. A tal efecto, se notificará la escritura de compraventa a la Entidad de Crédito mediante primera copia de la misma, cuyo importe será satisfecho por el promotor.

3. La concesión directa de los préstamos cualificados a adquirentes o adjudicatarios de Viviendas Sociales requerirá la formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación, debidamente visado, en escritura pública, además de la cancelación por el promotor, con carácter previo, del préstamo solicitado por el mismo.

4. La cuantía máxima de préstamo por metro cuadrado de superficie útil de vivienda será del 72 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional. Para el cálculo de la cuantía del préstamo correspondiente a trasteros, garajes y otros anejos vinculados se multiplicará, por cada metro cuadrado útil, el 80 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente por el coeficiente 0,60.

Artículo 20. - Subvenciones al Adquirente en Régimen de Financiación Especial

1. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará a los adquirentes de las viviendas promovidas en Régimen de Financiación Especial en primera transmisión, aplicando los siguientes porcentajes a los precios de venta que figuren en el contrato de compraventa:

a) Para unidades familiares de hasta dos miembros: 9 por 100.

b) Para unidades familiares de tres o cinco miembros: 10 por 100.

c) Para unidades familiares de más de cinco miembros: 11 por 100.

La cuantía de la subvención podrá verse reducida, a los efectos que la suma de la subvención y el préstamo cualificado no exceda del precio de venta de la vivienda.

2. Las subvenciones del presente artículo serán percibidas por el promotor a través de las Entidades de Crédito que tengan suscrito Convenio de Colabo-

honetan ezartzen diren dirulaguntzak, salmentaren edo esleipen dokumentuaren eskritura formalizatu ondoren. Maileguak betetzen ez duen zatia ordaintzeko erosleek eman behar dutena, gutxiagotzea da dirulaguntza hauen xedea.

Erosleari dagokion dirulaguntza, sustatzaileari aurrez eman ahal izango zaio, obrei ekin zaienaren egiaztagiria eta salmenta kontratua edo esleipenaren dokumentua aurkeztu beharko dela aurrez horretarako eta erosleak ordaindu beharreko salmenta prezioa ordaintzeko dirulaguntzaren zenbatekoa kenduko dela. Horretaz aparte, etxebizitza entregatu eta salmenta edo esleipenaren eskritura formalizatu arte, jasotakoa eta horri dagozkion interesak ordainduko dituela bermatu beharko du sustatzaileak, behar bezalako abalez edo aseguru kontratuz.

21. atala.— Eroslearen aldeko subsidiarioa, Finantzaketa Berezipeko Erregimenean.

Eusko Jaurlaritzak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingu-rugiro Sailaren bidez, mailegu kualifikatuaren interes moetak ordainduko dizkio Finantzaketa Berezipeko Erregimen bidez sustatutako Etxebizitza Soziala lehenengo aldiz erosi dezanari, subsidiatutako interesa 100ko 6,5koa izango dela eta efektibotzat joko dela beti.

22. atala.— Finantzaketa Berezipeko Erregimen bidezko etxebizitzak erosi ditzatenek, finantzaketa kualifikatuz baliatu ahal izateko, bete behar dituzten baldintzak.

1. Finantzaketa Berezipeko Erregimenean ezartzen den finantzaketa kualifikatuz, Etxebizitza Sozialen erosleak baliatu ahal izateko bete behar dituzten baldintzak, honako hauek dira, aurreko ataletan ezarri direnen kaltetan gabe:

a) Familiaren urteko irabazi ponderatuek ez dezate gaingitu 2,5 aldiz aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala.

b) Finantzaketa Berezipeko Erregimenez sustatutako Etxebizitza Sozial bat gisa kalifikatutako etxebizitza baten hartzaile izatea, sustatzaileari esleitzeari buruzko arauak ezartzen dutenaren arabera.

c) Salmentaren edo esleipen dokumentuaren kontratua izenpetuta izatea, honako hau jaso beharko dela kontratuaren klausulen artean, hots, aipatutako kontratuaren edo dokumentuaren eskritura publikoa egin dadin egunetik hasi eta hilabeteko epearen barruan esleipenaren gai izan den etxebizitza okupatuko dela alegia.

d) Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren prezioak ez du gaingituko, aplikagarri den eta kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) kualifikatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Trasteleku, autoleku eta etxebizitzari atxikitako beste tegi batzuren metro karratu erabilgarriaren prezioak ez du gaingituko, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

2. Finantzaketa Berezipeko Erregimen bidez etxebizitzak sustatu dituenak, honako agiri hauek aurkeztu beharko ditu dagokion Lurralde Ordezkaritzan etxebizitza bakoitzeko: Salmenta edo esleipen dokumentuaren kontratua bisatu ahal izateko, onuradunak izenpetutako finantzaketa-eskabidea eta hartzaile bakoitzaren egoera pertsonala eta familiarra egiaztatzeko beharrezkoak diren agiriak.

ración Financiera con el Gobierno, una vez efectuada la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o documento de adjudicación, y tendrán como destino disminuir la aportación de los adquirentes en la parte no cubierta por el préstamo.

La percepción de subvenciones al adquirente podrá ser anticipada al promotor, previa certificación de la iniciación de las obras y presentación de contrato de compraventa o documento de adjudicación, deduciéndose la cuantía de la subvención del pago del precio de venta que debe satisfacer el adquirente. Además el promotor deberá garantizar, mediante aval suficiente o contrato de seguro, hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, la devolución del importe recibido incrementado en los intereses legales correspondientes.

Artículo 21.— Subsidiación al adquirente en Régimen de Financiación Especial.

El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, subsidiará los tipos de interés del préstamo cualificado al adquirente de Viviendas Sociales en primera transmisión, promovidas en Régimen de Financiación Especial, de forma que el tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, será del 6,5 por 100 anual.

Artículo 22.— Requisitos para el acceso a la financiación cualificada para adquirentes en Régimen de Financiación Especial

1. Son requisitos para el acceso por adquirentes de Viviendas Sociales a la financiación cualificada establecida en el Régimen de Financiación Especial, sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, los siguientes:

a) Tener ingresos familiares anuales ponderados que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

b) Ser adjudicatario de una vivienda calificada como Vivienda Social, promovida en Régimen de Financiación Especial conforme a las normas de adjudicación del promotor.

c) Haber suscrito el oportuno contrato de compraventa o documento de adjudicación, debiendo recoger entre sus cláusulas la obligación de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a partir de la formalización en escritura pública del citado contrato o documento.

d) El precio de venta por metro cuadrado útil de vivienda no excederá del resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional por 0,90. El precio por metro cuadrado útil de trasteros, y de los garajes u otras dependencias vinculadas, no excederá del resultado de multiplicar la cuantía antes señalada por 0,53.

2. El promotor en Régimen de Financiación Especial deberá presentar por cada vivienda ante la Delegación Territorial correspondiente, junto con el contrato de compraventa o documentación de adjudicación para su oportuno visado, la solicitud de financiación firmada por el beneficiario y la documentación necesaria para acreditar las circunstancias personales y familiares de cada beneficiario.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzak, bidezko izan dadin administrazio erabakia emango du, hartzaile bakoitzak eskura ditzakeen laguntzak zehaztuko direla bertan.

3. Sustatzailearen maileguaren subrogazioa eman dadin kasuetan, honek gauzatu beharko du bidezko den tramitazioa Kreditu Erakundearen aurrean, salmentaren edo esleipen agiriaren kontratua eta finantzaketa onartzen deneko administrazio-erabakia aurkeztu beharko dituela. Mailegua, artezkoa baldin bada, hartzaileak egin beharko du horren tramitapena.

23. atala. — Erregimen Pribatuean sustatutako Etxebizitza Sozialak Arrendatzeko dirulaguntzak.

1. Etxebizitza Sozialen sustatzaileentzako, Sekzio honetan ezarri diren dirulaguntzez aparte, Etxebizitza Sozialen Erregimen Pribatuean etxebizitzak sustatu ditzatenentzako dirulaguntzak ezartzen ditu Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak. Honako baldintza hauek bete beharko dira emanketa egiterakoan: Errentan utzi, zenbateko berdinetan eta Dekretu honetako 12. atalean ezartzen den erregimen berdinez.

2. Alogeran hartzeko dirulaguntza eskabidea, sustatzaileak egin beharko du, arrendamendu kontratua aurkeztu beharko duela eta etxebizitzaren esleipen espedientean jaso behar diren gainontzeko zirkunstantzia pertsonal eta familiarren berri eman beharko duela.

III ATALBURUA. ETXEBIZITZA SOZIALEN ERREGIMEN JURIDIKOA.

24. atala. — Jabetzeko eta horietaz baliatzeko erregimena.

Bi eratakoa izan daiteke Etxebizitza Sozialez jabetzeko eta horietaz baliatzeko erregimena:

- a) Jabetzapekoa
- b) Errentapekoa

Salbuespen gisa, aldibaterako okupatzeko aloxamenduak sortu ahal izango dira, prekarioan emango direla eta prekaristaren pentzutan izango direla zerbitzuak erabiltzeak eta horietaz baliatzeak sor ditzan gastuak.

25. atala. — Salmenta prezioa.

1. Etxebizitza Sozialetako metro karratu erabilgarriaren lehenengo transmisiozko gehienezko salmenta prezioak ezin gaititu ahal izango du, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zeneko egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

2. Aurreko zenbakian aipatu den prezio hori, goratu ahal izango da, transmititu daitezen trasteleku eta beste eraskin batzuren azalera kontutan hartuz; kasu honetan, honako era honetan aterako da prezioa, hau da, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zen egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 90a, 0,53 koefizientez biderkatuz hain zuzen.

3. Hirugarren batzuri etxebizitza erostea gerta dadi-nean, erosketarena izango da salmenta prezioa, bereoneratze, eskriturak egite, obra berria deklaratzeko eta banaketa horizontalari dagozkienak gehituko zaizkiola horri; baina metro karratu erabilgarriaren prezioak ezin gaititu ahal izango du, aplikagarri den eta sal-

El Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente dictará la resolución administrativa que corresponda señalando las ayudas financieras a las que tuviere acceso cada beneficiario.

3. En aquellos casos en que se produzca la subrogación en el préstamo al promotor, será éste el que realice la tramitación correspondiente ante la Entidad de Crédito, adjuntando el contrato de compra-venta o documento de adjudicación y la resolución administrativa de reconocimiento de financiación. Si el préstamo es directo será el propio beneficiario el que efectúe la tramitación del mismo.

Artículo 23. — Subvenciones en Arrendamientos de Viviendas Sociales promovidas en Régimen Privado

1. Además de las subvenciones establecidas en esta Sección a los promotores de Viviendas Sociales, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará a los promotores en Régimen Privado de Viviendas Sociales, cuya cesión posterior se efectúe en arrendamiento, en iguales cuantías y con el mismo régimen que el establecido en el artículo 12 de la presente norma.

2. La solicitud de la subvención al alquiler se efectuará por el promotor, junto con la presentación del contrato de arrendamiento, y el resto de circunstancias personales y familiares que obren en el expediente de adjudicación de viviendas.

CAPITULO III. EL REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 24. — Régimen de acceso y uso

El régimen de acceso y uso de las Viviendas Sociales podrá ser en:

- a) Propiedad
- b) Arrendamiento

Excepcionalmente pueden constituirse alojamientos de ocupación temporal que se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios que disfruten.

Artículo 25. — Precio de Venta

1. El precio máximo de venta, en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas Sociales no podrá superar el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional por 0,90.

2. El precio señalado en el número anterior podrá incrementarse en función de la superficie de trasteros y otros anejos que se transmitan, de forma que el precio por metro cuadrado de superficie útil se calculará multiplicando el 90 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional, por el coeficiente 0,53.

3. En los supuestos en que las viviendas hubieran sido adquiridas a terceros, el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de rehabilitación, escrituración, declaración de obra nueva y división horizontal si los hubiera, no pudiendo superar el precio de venta por metro cuadrado

menta kontratua egin zen egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Trasteleku eta beste eraskinen metro karratu erabilgarriaren prezioa, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitzarena izango da.

4. Etxebizitza Sozialak bigarrenez eta gehiagotan saldu daitezenean, horien metro karratu erabilgarriaren gehienezko prezioak ez du gaindituko, erabilgarri den eta esleipena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza; trasteleku eta etxebizitzari atxikitako beste eraskin batzuren metro karratu erabilgarriaren gehienezko prezioa, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza izango da.

26. atala. - Errenta

1. Etxebizitza Sozialen urteko gehienezko errentak ezin gaintitu ahal izango du, arrendamendu kontratua egin zenean aplika zitekeen salmenta prezioaren 100ko 4,5a. Hala ere, birraztertu ahal izango da bi urtetik bi urtera, honako era honetan: Estatistikako Institutu Nazionalak argitaratutako «Alogerako Etxebizitzak» izeneko 3.1 subtaldeko indizeak aldi horretan izan dezan aldaketaren gehienezko zenbatekoaren arabera alegia.

2. Subrogazioei dagozkienetan, indarrean dagoen eta Arrendamendu Urbanoei buruzko Legean ezartzen dena bete beharko da eta, horretaz aparte, Etxebizitza Sozialen hartzaileei eskatzen zaizkien baldintzak eman beharko dira subrogatorio horietan.

27. atala. - Onuradunak

Kide bat edo gehiago dituzten familia unitateek Etxebizitza Sozial batez, jabetzapean edo errentaz, jabetu ahal izateko, etxebizitzaren beharra, familiaren urteko dirubide ponderatuak eta egoitza kreditatu beharko dituzte, honako era honetan:

a) Eskabidea egiten dutenen familien urteko irabazi ponderatuek, ez dezatela gaintitu 2,5 aldiz gutxienezko soldata interprofesionala. Familiaren urteko irabazi ponderatuak ez dira izango gutxienezko soldata interprofesionala baino 1,8 aldiz txikiagoak, etxebizitza jabetzapean ematen baldin bada eta, 1 aldiz, etxebizitza errentan ematen baldin bada. Azken kasu honetan, salbuespen gisa eta Etxebizitza Zuzendaritzaren baimenez, aipatu den gutxienezko hori baino beheragoko irabaziak dituzten familia-unitateei esleitu ahal izango zaizkie etxebizitzak errenta moduan, izaiki sustatzailerak behar bezalako arrazoiak eman ditzanaren baldintzapean. Salbuespenez, irabazien goreneko mugak, gutxienezko soldata interprofesionala 3,5 aldiz harrapatu ahal izango du, Dekretu honetako 2. atalean ezartzen diren baldintzen arabera.

b) Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 1988.eko maiatzaren 6ko Aginduan edo hori ordezkia dezaketen beste arau batzutan ezartzen diren etxebizitzarik ezaren zirkunstantzietakoren bat izan beharko dute Etxebizitza Sozialen eskegileek.

c) Eskegileak, edo ezkontideak edo bere bizilagunak, horretan interesa duen Udalerrian izan dezala egoitza, esleipen prozedurari ekin zitzaionetik hasi eta sei hilabetez gutxienez. Era berean, kontutan hartuko dira, lanpostua dela eta, eman den emigrazioa eta bai sustapena kokatzen deneko Udalerrian eman ohi diren lanpostu baldintzak ere, Eusko Jaurlaritzaren Hirigin-

útil el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de celebración del contrato de compraventa por el coeficiente 0,90. El precio máximo por metro cuadrado útil de trastero u otros anejos se calculará multiplicando la cantidad anterior por el coeficiente 0,53.

4. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y posteriores adjudicaciones de Viviendas Sociales no superará el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la adjudicación por 0,90, en tanto que el precio máximo por metro cuadrado útil de trastero u otros anejos se calculará multiplicando la cuantía antes señalada por el coeficiente 0,53.

Artículo 26.- Renta

1. La renta máxima anual de las Viviendas Sociales, no podrá superar el 4,5 por 100 del precio de venta que resulte de aplicación en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, pudiendo ser revisada bienalmente en cuantía máxima equivalente a la modificación que en ese período experimente el índice de subgrupo 3.1 «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

2. En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogatarios los requisitos exigidos a los beneficiarios de Viviendas Sociales.

Artículo 27.- Beneficiarios

Para poder acceder en propiedad o en arrendamiento a una Vivienda Social, las unidades familiares, compuestas por uno o más miembros, deberán acreditar circunstancias de necesidad de vivienda, ingresos familiares anuales ponderados y residencia en los siguientes términos:

a) Que los ingresos familiares anuales ponderados de los solicitantes no sean superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. En todo caso los ingresos familiares anuales ponderados no podrán ser inferiores a 1,8 veces el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden en propiedad y 1 vez el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden arrendamiento. En este último caso, excepcionalmente, con autorización de la Dirección de Vivienda se podrán adjudicar viviendas en arrendamiento a unidades familiares con ingresos inferiores al mínimo señalado siempre que por el ente promotor se fundamente debidamente. Excepcionalmente el límite superior de ingresos podrá alcanzar 3,5 veces el salario mínimo interprofesional en los términos previstos en el artículo 2 de este Decreto.

b) Que los solicitantes de Viviendas Sociales reúnan algunas de las circunstancias de carencia de vivienda establecidas en la Orden de 6 de Mayo de 1988 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya.

c) Que los solicitantes, o su cónyuge o su conviviente, sean residentes en cualquiera de los Municipios interesados con una antigüedad mínima de seis meses desde el momento de inicio del procedimiento de adjudicación. Asimismo se tendrán en cuenta las situaciones de emigración por razones laborales y las situaciones de trabajo habitual en el Municipio don-

tza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 1988.eko maiatzaren 6ko Aginduan eta hori ordezkatzeko dezaketenez arautzen ezartzen diren baldintzen arabera.

28. atala. - Familiaren irabaziak

1. Etxebizitza Sozial batez jabetu ahal izatea erabakiko duten irabaziak, familiaren urteko irabazi ponderatuak izango dira. Honako era honetan finkatuko dira irabazi horiek:

- Irabazi gordinek, gutxienezko soldata interprofesionala gaintzen duteneko maila, Etxebizitza Sozialaren eskabidea egin zeneko aurreko urteko zergaldian eta familia unitateari dagokion Pertsona Fisikoen Irabaziekiko Zergaren aitortpena edo aitortpenak egiteko epea gaindu ondoren.

- Familia unitatea osatzen dutenen kide kopurua, kide bat baino gehiago dituzten familia-unitateentzako Pertsona Fisikoen Irabaziekiko Errentari buruzko arauterian ematen den definizioa aplikatuko dela.

- Etxebizitza kokatuta dagoeneko lekua.

- Adina, kide batez edo biz osatuta dauden familia-unitateetan.

2. Honako formula honen arabera egingo da aurreko zenbakian aipatzen den familia-irabazi gordinen zenbaketa: $FIP = FI \times Z \times A \times M$. Hona hemen formularen azalpena:

FIP: Familia-irabazien zenbateko ponderatuak, dagokion urteko gutxienezko soldata interprofesionala zenbat aldiz gaintzen duen.

FI: Kide batek edo gehiagok osatzen duten familia-unitateak eskura ditzan familia-irabazi gordinen zenbatekoak, dagokion urteko gutxienezko soldata interprofesionala zenbat aldiz gaintzen duen.

Z: Koefiziente ponderatzailea, familia-unitatea osatzen duen kide kopuruaren arabera eta, hala behar izan dadinean, kideen adinaren arabera, finantzaketa kualifikatua eskatu zen unean.

A: Koefiziente ponderatzailea, familiaren irabazi gordinen 100ko 20a gutxienez ematen duen familia-unitateko kide kopuruaren arabera.

M: Koefiziente ponderatzailea, Modulorik behenekoa duen Estatuko Eredu Geografiko Homogeneoari dagokion moduloaren eta laguntzaren gai izan daitekeen ekintzaren gai izango den etxebizitza kokatuta dagoen herrian aplikatu daitekeen eta indarrean dagoen Moduloaren arteko erlazio portzentuala hainbatekoa da koefiziente hau, Euskal Autonomi Erkartearen arauterian arabera.

3. Etxebizitza Sozialak esleitzeko prozeduran, familiaren urteko irabazi ponderatuak kalkulatzeko sistema ezarri behar da, atal honetan ezartzen denaren arabera.

29. atala. - Esleipen prozedura

1. Etxebizitza Sozialen onuradunak aukeratzeko esleipenketarako prozedura, sustatzaileak ezarri dezana izango da, Dekretu honako 27. atalean ezartzen diren baldintzak errespetatu beharko direla beti.

2. Sustatzailearen eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren artean Hitzarmena izenpetuta egon dadinean, Hitzarmen horretan jaso beharko da

de se ubique la promoción en los términos previstos en la Orden de 6 de Mayo de 1988 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya.

Artículo 28. - Ingresos Familiares

1. Los ingresos determinantes para el acceso a una Vivienda Social vendrán referidos a los ingresos familiares anuales ponderados que se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, sea inmediatamente anterior al momento de solicitar una Vivienda Social.

- Número de miembros de la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para unidades familiares de más de un miembro.

- Área Geográfica donde se halla ubicada la vivienda.

- Edad, en unidades familiares constituidas por uno o dos miembros.

2. La ponderación de los ingresos familiares brutos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IFP = IF \times N \times A \times M$, siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos, que serán los obtenidos por la unidad familiar de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos familiares brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación porcentual entre el módulo correspondiente al Área Geográfica Homogénea del Estado con menor Módulo, y el Módulo vigente aplicable a la localidad en la que se encuentre ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible, conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. En el procedimiento de adjudicación de las Viviendas Sociales deberá establecerse el sistema de cómputo de los ingresos familiares anuales ponderados conforme a lo estipulado en el presente artículo.

Artículo 29. - Procedimiento de adjudicación

1. El procedimiento de selección de beneficiarios y de adjudicación de las Viviendas Sociales será el que establezca el promotor de las mismas, que en todo caso habrá de respetar los requisitos señalados en el artículo 27.

2. En aquellos casos en que exista Convenio suscrito entre el promotor y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, el procedimiento

onuradunen aukera egiteko eta esleipenketarako prozedura, honako hau finkatuko dela bertan, hots, prozedurarik ezean eta bateragarri izan dadin heinean, Euskal Autonomi Elkarteke Administrazio Orokorraren jabetzapekoak diren etxebizitzentzako indarrean dagoen arauterian ezartzen den prozedura aplikatuko dela. Esan denaren kaltetan gabe, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekiko lankidetzak formulak sartuko dira, esleipen prozedura burutu ahal izateko.

3. Etxebizitza Sozialen sustapenak hartu ditzan etxebizitzaren guztirako kopuruan sartzen diren etxebizitza batzuk, esleipen prozeduratik edo esleipenerako gutxienezko baldintzetatik kanpo utzi ahal izango ditu sustatzaileak. Honako hauek sartuko dira salbuespen horren barruan: Behar bereziei erantzuteko direnak eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak horretarako baimena eman dezanaren baldintzapean.

30. atala.— Etxebizitza Sozialen Bigarren eta Hurrengo transmisioak.

1. Inter vivos bakarrik transmititu ahal izango dira Etxebizitza Sozialak, bigarren edo geroagoko inorenganaketa, esleipena erabat burutu dadin egunetik hasi eta hamar urte igaro ondoren eta ordaintzeke zeuden amortizazio zenbateko guztiak ordaindu ondoren. Salbuespenez eta behar bezala justifikatutako arrazoi bereziak eman daitezenean, inorenganatu ahal izango dira epealdi hori bete baino lehen, Etxebizitza Zuzendaritzaren arauzko baimena lortu dadinaren baldintzapean.

2. Bigarren eta geroagoko transmisioetan, metro karratu erabilgarriaren gehienezko salmenta prezioak ezin gainditu ahal izango du, aplikagarri den eta salmenta kontratua egin zenean indarrean zegoen Nodulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Etxebizitzei atxikitako eraskinen gehienezko prezioak ezin gainditu ahal izango du, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

3. Bigarren eta geroagoko transmisioen bidez etxebizitzak erosi ditzatenek Dekretu honetako 27. atalean ezartzen diren baldintzak bete ditzatenean, jabetu ahal izango dira Etxebizitza Sozialez; hala ere, familiaren urteko irabazi ponderatuei dagozkienetan, hauek, aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala gainditu ahal izango dutela. Ondorio hauetarako, Etxebizitza Sozialen saltzaileek, salmenta kontratuaz aparte, etxebizitza horietaz jabetzeko bete behar diren baldintzak erosleak betetzen dituela kredita dezaten agiriak aurkeztu beharko ditu, dagokion administrazio organuak bisatu ditzan.

4. Bigarren edo geroagoko transmisioen bidez Etxebizitza Sozialak erosi ditzatenak, erabilitako etxebizitza erosteari buruzko indarrean dauden arauzko erregulaziotan den finantzaketa-sistemaz baliatu ahal izango dira.

5. Esleipena erabat bukatu dadin egunetik hasi eta hamar urte igaro ondoren eta ordaintzeke zeuden zenbatekoak ordaindu daitezenean, Etxebizitza Sozial baten titularrak utzi ahal izango du etxebizitza errentan eta behar bezalako arrazoiak eman daitezenean, dagokion organu administratiboak horretarako baimena eman dezanaren baldintzapean. Organu honek bisatuko du arrendamendu kontratua eta arrendatari berriak Etxebizitza Sozial bat erosteko baldintzak betetzen dituen ala ez ziurtatu beharko du. Urteko

de selección de beneficiarios y adjudicación de Viviendas Sociales deberá ser recogido en los términos del Convenio, determinándose que, en su defecto y en cuanto resulte compatible, se aplicará el procedimiento establecido en la normativa vigente para las viviendas propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Sin perjuicio de lo anterior, en el Convenio se estipularán las fórmulas de colaboración con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente para llevar a cabo el procedimiento de adjudicación.

3. Del número total de viviendas que consta la promoción de Viviendas Sociales, por el promotor de las mismas, podrán excluirse del procedimiento de adjudicación, o de los requisitos mínimos para su adjudicación, aquéllas que se destinen a atender necesidades específicas de viviendas y siempre que cuenten con la autorización del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 30.— Segundas y Posteriores transmisiones de Viviendas Sociales

1. Las Viviendas Sociales sólo podrán transmitirse inter vivos, en segunda o posteriores enajenaciones, cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha de perfeccionamiento de la adjudicación y siempre que previamente se hayan hecho efectivas la totalidad de las cantidades pendientes de amortización. Excepcionalmente, por especiales circunstancias debidamente justificadas, podrán enajenarse en un plazo inferior, siempre que cuenten con la preceptiva autorización de la Dirección de Vivienda.

2. El precio máximo de venta, en segundas y posteriores transmisiones, por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas Sociales no podrá superar el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de celebración del contrato de compraventa por 0,90, en tanto que para los anejos vinculados el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar el resultado de multiplicar la cantidad señalada por 0,53.

3. Los adquirentes de viviendas en segundas o posteriores transmisiones sólo podrán acceder a las Viviendas Sociales cuando verifiquen los requisitos establecidos en el artículo 27 del presente Decreto, si bien en lo referente a los ingresos familiares anuales ponderados, éstos podrán alcanzar hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable. A estos efectos los vendedores de Viviendas Sociales deberán presentar, para su correspondiente visado en el órgano administrativo, juntamente con el contrato de compraventa, la documentación acreditativa de que el adquirente de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

4. Los adquirentes de Viviendas Sociales en segundas o posteriores transmisiones podrán acceder al sistema de financiación regulado en la normativa vigente para la adquisición de vivienda usada.

5. Transcurridos diez años desde la fecha de perfeccionamiento de la adjudicación y siempre que se hayan hecho efectivas las cantidades pendientes de amortización, el titular de una Vivienda Social podrá cederla en arrendamiento por razones justificadas, previa autorización del órgano administrativo correspondiente. Este órgano visará el contrato de arrendamiento, debiendo comprobar que el futuro arrendatario verifica los requisitos para ser beneficiario de una Vivienda Social. La renta máxima anual no po-

gehienezko errentak ez du gaindituko, aplikagarri izan daitekeen eta arrendamendu kontratua egin zenean indarrean zegoen salmenta prezioaren 100ko 4,5a.

IV. ATALBURUA. ETXEBIZITZA SOZIALAK SUSTATU AHAL IZATEKO LURRA EROSTEKO ETA URBANIZATZEKO FINANTZAKETA ERREGIMENA.

31. atala. — Finantza mailako neurriak

1. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, eman ahal izango ditu finantzabide kualifikatuak Dekretu honetan ezartzen diren baldintzen barruan. Honako hau izango da laguntza horien xedea, hau da, lurra erostea eta urbanizaketak ekar ditzakeen gastuak ordaintzea, Etxebizitza Sozialak sustatu ahal izateko. Finantzaketak, urbanizaketa proiektuak egitea bakarrik har lezake; baina ez da laguntzarik emango, urbanizatu gabeko lurra erosteko izan eta urbanizazio-proiekturik ez duten operazioei laguntzeko.

2. Etxebizitza Sozialak sustatzeko erabiliko da urbanizatutako lurra, honako sustapen hauei emango zaiela izen hori, hots, etxebizitza horietako batzuk bakarrik izan daitezenean Etxebizitza Sozialak alegia.

3. Urbanizaketa lanak burutu ondoren, saldu ahal izango dira finantzaketaren gai izan diren lurrak eta Etxebizitza Zuzendaritzaren baimenaz, finantzaketa-neurrien onuradun lehenen zenari ezartzen zitzaizkion baldintza berdinak bete beharko dituela sustapenaren erosle berriak.

4. Etxebizitza Sozialak sustatzeko lurren erosketarako eta urbanizaketarako finantzaketak, honako era hauek izan daitezke:

a) Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak emandako artezko mailegu kualifikatuak.

b) Kreditu Erakundeek, Eusko Jaurlaritzarekin egindako Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmenetan ezarritako baldintzak betez, emandako mailegu kualifikatuak, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrek egingo duela mailegu horien interesen subsidiazioa zati batetan.

5. Etxebizitza Sozialak sustatzeko, Sailak duen ekintza programan jasoko dira lurrarekiko babespeko operazioak eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta sustatzailearen artean burutu daitekeen Hitzarmenaren gai izan daitezke.

32. atala. — Finantzaketaren gai izango den Lurra bete beharko dituen baldintzak.

1. Honakobaldintza hauek beteditzan lurra izandaiten babesgarri, aurreko ataleko lehenengo parrafoan ezartzen diren ondorioetarako:

a) Hiri lur, urbanizagarri edo urbanizatzeko gai den lur gisa sailkatuta egon dadina, aplikagarri den hirigintza-planeamenduan ezartzen denaren arabera.

b) Etxebizitzak egiteko sailkatuta egon dadina.

c) Indarrean dagoen Lurraren Legeko 12.2.1. atalean ezartzen diren zehaztasunak definituta izan ditzaena, hiri-lurraren eremu barruan kokatuta egon dadi-

drá superar el 4,5 por 100 del precio de venta que resulte de aplicación en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

CAPITULO IV. EL REGIMEN FINANCIERO EN LA ADQUISICION Y URBANIZACION DE SUELO PARA LA PROMOCION DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 31. — Medidas Financieras

1. Por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá concederse financiación cualificada, en los términos establecidos en el presente Decreto, para la adquisición de suelo, con los gastos de urbanización, que en su caso procedan, al objeto de promover Viviendas Sociales. La financiación podrá extenderse a la realización exclusiva de proyectos de urbanización, pero en ningún caso se protegerán aquellas operaciones que consistan en la adquisición de suelo sin urbanizar que no incorporen el correspondiente proyecto de urbanización.

2. El suelo urbanizado se destinará a la promoción de Viviendas Sociales, teniendo esta consideración aquellas promociones en las que tan sólo un porcentaje de las viviendas tengan la naturaleza de Viviendas Sociales.

3. Con la autorización de la Dirección de Vivienda los terrenos que hayan sido objeto de financiación, una vez realizadas las obras de urbanización, podrán transmitirse, estando obligado el adquirente a efectuar la promoción en las mismas condiciones a las determinadas para el inicialmente beneficiario de las medidas financieras.

4. Las formas que podrá adoptar la financiación para la adquisición y urbanización de terrenos para la promoción de Viviendas Sociales serán las siguientes:

a) Préstamos cualificados directos del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito en las condiciones específicas de los Convenios de Colaboración Financiera suscritos con el Gobierno Vasco, con subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco de los intereses de los mismos.

5. Las operaciones protegidas en materia de suelo se reflejarán en el programa de actuaciones del Departamento en materia de promoción de Viviendas Sociales y podrán ser objeto de Convenio entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el promotor interesado.

Artículo 32. — Condiciones del Suelo objeto de la Financiación

1. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, será protegible el suelo que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se encuentre clasificado como suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización de acuerdo con lo establecido por el planeamiento urbanístico aplicable.

b) Que se encuentre calificado como residencial.

c) Que tenga definidas las determinaciones del artículo 12.2.1 de la vigente Ley de Suelo cuando se trate de terrenos situados en suelo urbano y que ten-

nean eta behin-betiko Plan Partziala onartuta egon dadila gainontzeko kasuetan.

d) Hori erabiltzeko eragozpen izan daitekeen karga edo zametatik iare egon dadina.

e) Gertaketa eta urbanizaketa ekintzak burutu daitezkeen kasuetan, egon dadila onartuta Urbanizaketa Proiektua edo dagokion Udalak lehenengo onarpena emanda izan dezala; eta, hiri lurra izan dadinean, Eraketa Plan bateko xedapen guztiak garatzea xedetzat izan ez dezaten urbanizaketarako ohizko obrei buruzko proiektuak onartu ahal izango dira, lurren urbanizaketa osatu beharko dute obra horiek eta toki-erregimenari buruzko legeetan ezartzen denaren arabera eginarazi beharko zaizkie izapideak.

2. Lurra eroste operazioaren, urbanizaketa proiektua egitearen eta lurra gertatzearen guztirako kosteak ez dute gaindituko, babes ofizialpeko izan eta planeamenduari arabera gauzatu daitezkeen etxebizitzaren sustapenaren guztirako prezioaren 100ko 15a. Honako era honetan banatuko da zenbateko hori: 100ko 8a, urbanizatu gabeko lurra erosteko eta, 100ko 7a, urbanizaketa lanak ordaintzeko, operazioak alde horiek izan ditzanean.

33. atala. - Etxebizitza Sozialak sustatzeko lurra erosteko eta urbanizatzeko maileguak.

1. Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Orokorra, eman ahal izango die Etxebizitza Sozialen sustatzaileei mailegu kualifikatu bat, lurra erosi eta urbanizatu ditzaten, Dekretu honetako 9. atalean ezarritzen diren baldintzen arabera. Mailegu horren gehienezko zenbatekoa, operazioaren koste errealearen 100ko 80koa izango da, erabilgarri den, eraikitzearako den eta etxebizitzaren eta eraskinen metro karratuaren prezioak ez duela sekula gaindituko, aplikagarri den eta finantzaketa eskabidea egin zenean indarrean zegoen, modulo ponderatuaren 100ko 15a. Erabilgarri izan eta eraikitzearako den metro karratuaren gehienezko zenbatekoa, lehen aipatu den moduloaren 100ko 7a arte beheratu ahal izango da, babesgarri den operazioak urbanizaketa proiektua bakarrik har dezanean. Metro karratu erabilgarrien kalkulua, honako era honetan egingo da: Planeamenduan sartzen diren metro karratu eraikigarriak, 1,25 faktorez zatikatuz hain zuzen. Amortizazioarako gehienezko epea, hamar urtetakoa izango da, urtebeteko gabezia-aldiz gehienera.

2. Era berean, Dekretu honetako Finantzaketa Berezipeko Erregimenean arautzen diren mailegu kualifikatuz baliatu ahal izango dira Etxebizitza Sozialen sustatzaileak, lurra erosi eta urbanizatu ahal izateko. Gehienezko zenbatekoari, amortizazio eta gabezia-aldiei dagozkienetan, atal honetako aurreko zenbakian ezartzen dena bete beharko da.

Kasu honetan, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko Etxebizitza Sozialak sustatzeko, arau honetan ezartzen den subsidiario berdina egin ahal izango du.

3. Etxebizitzaren geroago sustapenerako, osagarriko maileguak tramitatu ahal izango dira, guztirako finantzaketak ez dituela gaindituko Dekretu honetan ezartzen diren zenbatekoak. Onuradunak, horretarako direneko sustapenaz besteko izakera duten Etxebizitza Sozialak sustatzeko, mailegu baten aukera egitea gerta-

gan Plan Parcial aprobado definitivamente en los demás casos.

d) Que se encuentre libre de cargas y gravámenes que imposibiliten su disposición.

e) Que, en los casos que se realicen actuaciones de preparación y urbanización, se cuente con Proyecto de Urbanización aprobado o, en su caso, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento respectivo, y en el caso de tratarse de suelo urbano, se admitirán igualmente proyectos de obras ordinarias de urbanización que no tengan por objeto desarrollar la totalidad de determinaciones de un Plan de Ordenación. Dichas obras deberán completar la urbanización de los terrenos y deberán tramitarse de conformidad con la legislación de régimen local.

2. El coste total de la operación de adquisición de terrenos, más la realización del proyecto de urbanización y preparación de los mismos, no podrá superar el 15 por 100 del precio total de la promoción de viviendas de protección oficial que conforme al planeamiento pudieran edificarse, desglosándose la cuantía anterior en el 8 por 100 para la adquisición de los terrenos sin urbanizar y en el 7 por 100 para los costes de urbanización, cuando la operación reúna estas características.

Artículo 33. - Préstamos a la adquisición y urbanización de suelo para la promoción de Viviendas Sociales

1. La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco concederá un préstamo cualificado a los promotores de Viviendas Sociales para la adquisición y urbanización de suelo en los términos previstos en el artículo 9 de este Decreto, siendo su cuantía máxima del 80 por 100 del coste real de la operación, sin poder superar en ningún caso, por metro cuadrado útil edificable de vivienda y anejos, el 15 por 100 del módulo ponderado aplicable, vigente en el momento de la solicitud de la financiación. La cuantía máxima por metro cuadrado útil edificable se reducirá al 7 por 100 del módulo antes señalado en aquellos casos que la operación protegible consista tan sólo en el proyecto de urbanización. A efectos de calcular los metros cuadrados útiles se dividirán los metros cuadrados construibles permitidos por el planeamiento por el factor 1,25. De la misma forma el plazo máximo de amortización será de 10 años con un periodo máximo de carencia de 1 año.

2. Asimismo, los promotores de Viviendas Sociales a los efectos de adquisición y urbanización de suelo podrán acceder a los préstamos cualificados regulados en el Régimen de Financiación Especial de este Decreto, señalándose que en relación a la cuantía máxima y al periodo de amortización y de carencia se estará a lo establecido en el número anterior del presente artículo.

En este caso el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá efectuar idéntica subsidiación a la establecida en la presente norma para la promoción de Viviendas Sociales en Régimen de Financiación Especial.

3. Para la promoción posterior de las viviendas podrán tramitarse préstamos complementarios a los anteriores, de forma que el total de financiación no exceda de las cuantías señaladas en el presente Decreto. En aquellos casos en que se opte por un préstamo para la promoción de Viviendas Sociales de na-

dadinean, beharrezkoa izango da, hau indargabetzea beste maileguren izapideak burutu baino lehen.

34. atala. - Izapideak

1. Etxebizitza Sozialak sustatzeko lurra erosteko eta urbanizatzeko finantzaketan interesa izan dezaten sustatzaileek, honako agiri hauek aurkeztu beharko dituzte Dekretu honetako 3. atalean ezartzen den epearen barruan eta urteko ekintzen programan sartu ahal izateko:

a) Eskegilearen nortasuna kredita dezaten eta, hala behar izan dadinean, duen ordezkari ziuurta dezaten agiriak.

b) Operazioaren gai izango diren lurren deskribapena, lurra urbanizatzeko eta gertatzeko egin behar diren obrak zehaztu beharko direla, aurrekontuak eta obrak burutzeko egutegia zehatz-mehatz eman beharko direla.

Urbanizaketa proiektuari eta, hala behar izan dadinean, urbanizaketarako ohizko obren proiektuari, dagokien Udalak eman beharko die onarpena.

c) Jabetza Erregistroak eman eta honako hauei buruzko egiaztagiria:

- Lurraren jabetzaren titularitatea.

- Proiektua burutzeko, ekonomi, juridiko edo teknika mailako eragozpen izan daitezkeen karga eta zamnetatik iare dagoela.

d) Salmenta kontratuz, erosketarako aukeraz, jabetzapean edo azaleraren gaineko eta, gutxienez, 50 urtetako eskubidez edo Legeetan onartuta egon dadin beste edozein bidez, lurren erabilgarritasuna kreditatzea. Honako hau ere barne sartzen dela, hots, lur horien desjabetzaren espedienteari hasera emateari buruzko egiaztagiria.

e) Udalak emandako egiaztagiria, Dekretu honetako 32. ataleko lehenengo parrafoko a), b), c) eta e) apartaduetako aldeak zehaztuko direla bertan.

f) Urbanizatu ondoren, Etxebizitza Sozialak egingo direnaren edo horretarako lurra salduko denaren zinteko deklarazioa, promesa edo konpromezua.

g) Ordezkaritzak egokitzat jo dezan beste edozein agiri.

Birzatiketa edo Konpentsazio Proiektuak auzerak, ordezkatu ahal izango ditu d) eta e) apartaduetako agiriak, proiektu horiek administrazio bidean indarra har dezaten.

2. Lurraren gaineko urteko Ekintzen Programan sartuz gero, dagokion Hitzarmen bidez egin ahal izango da finantzaketaren onarpena, aipatu den Programan horrela baldin badago erabakita. Ekintza burutuko deneko Lurralde Historikoko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Lurralde Ordezkarriaren erabakiz ere, egin ahal izango da finantzaketaren onarpena.

35. atala. - Maileguren Formalizaketa eta Erabilketa.

1. Nahiz Hitzarmenez, nahiz administrazio mailako erabakiz, finantzaketa onartu dadinean, dagozkien maileguez baliatu ahal izango dira sustatzaileak, nahiz Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren aurrean, nahiz Eusko Jaurlaritzarekin Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmena izenpetuta izan dezaten

turala diferente a aquél del que son beneficiarios, será necesario la cancelación de éste con carácter previo a la tramitación del otro préstamo.

Artículo 34. - Tramitación

1. Los promotores interesados en la financiación para la adquisición y urbanización de suelo para la promoción de Viviendas Sociales deberán entregar, en el plazo establecido en el Artículo 3 de este Decreto y a los efectos de su inclusión en el programa de actuaciones anual, la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Descripción de los terrenos objeto de la operación, señalándose, en su caso, las obras de urbanización y preparación de suelo, con desglose específico de sus presupuestos y del calendario de ejecución de las obras.

El proyecto de urbanización o, en su caso, el proyecto de obras ordinarias de urbanización, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento correspondiente.

c) Certificado del Registro de la Propiedad sobre los siguientes extremos:

- Titularidad del dominio del suelo.

- Libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para la ejecución del proyecto.

d) Acreditación de la disponibilidad de los terrenos mediante contrato de compraventa, opción de compra, oferta de cesión en propiedad o en derecho de superficie de al menos 50 años o por cualquier otro medio así reconocido en Derecho, incluida certificación sobre inicio del expediente expropiatorio sobre los terrenos en cuestión.

e) Certificado expedido por el Ayuntamiento en que se consignen los extremos de los apartados a), b), c) y e) del párrafo primero del Artículo 32 de este Decreto.

f) Declaración jurada, promesa o compromiso de destinar el suelo, una vez urbanizado, a la construcción, o a la venta con destino a la construcción de Viviendas Sociales.

g) Cualquier otra documentación que, a juicio de la Delegación, se estime oportuna.

La presentación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, cuando hayan adquirido firmeza en la vía administrativa, podrá sustituir a los documentos de los apartados d) y e).

2. Una vez incluida la actuación de suelo en el Programa de Actuaciones anual, el reconocimiento de la financiación se podrá efectuar mediante el correspondiente Convenio, si así aparece expresamente previsto en el citado Programa, o mediante resolución del Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Territorio Histórico donde se va a realizar la actuación.

Artículo 35. - Formalización y Disposición de los préstamos

1. Una vez reconocida la financiación, bien sea mediante Convenio o mediante resolución administrativa, los promotores podrán acceder a los préstamos que les correspondan, bien ante el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, bien ante las Entidades de Crédito que tengan suscrito

Kreditu Erakundeen aurrean.

2. Operazioaren gai izango diren lurren salmenta kontratuaren eskritura publikoa egitea edo lurraren gaineko eskubidea aurrez eratzea, beharrezkoa izango da, mailegu kualifikatua formalizatu ahal izateko, aipatutako lurren erosketa bertan erasota egon dadinaren baldintzapean. Desjabetzpen espedienteetan, beharrezkoa izango da, ordainketa edo desjabetzpen akta egitea, aipatu den formalizaketa hori burutu ahal izateko.

3. Lurrak erosteko maileguaren zatia, oso-osoan erabili ahal izango da maileguaren formalizaketa egin dadin egunetik hasita. Urbanizaketarako maileguaren zatia berriz, osoan erabili ahal izango da, obrak burutzaren erritmoaren arabera.

36. atala. - Onuradunak bete beharrekoak

1. Lurrak erosteko eta urbanizatzeko operazioen finantzaketarako maileguaren formalizaketa, urtebete epea bete baino lehen egin beharko da, Hitzarmena izenpetu zen egunetik hasita edo, hala gerta dadinean, finantzaketa kualifikatuak administrazio-erabakia hartu zuen egunetik hasita.

2. Urbanizaketa obrak egiteko epeari dagozkionetan, honako egiteko hauek bete beharko ditu onuradunak:

a) Eskritura publiko bidez mailegua formalizatu zen egunetik hasi eta lau hilabeteko gehienezko epearen barruan eman beharko zaie hasera urbanizaketa lanei, burutze egutegian ezarritako epearen barruan edo, hala gerta dadinean, Hitzarmenean edo babespeko finantzaketaz baliatzeko posibilitatea onartu dadineko administrazio-erabakian ezar daitezzen epeen barruan garatu beharko dira urbanizaketa obrak.

b) Obrei hasera emateko eguna, hurrengo hamar egunen barruan kreditatu beharko da beti, Lurralde Ordezkaritzaren aurrean, obren zuzendari teknikoak emandako egiaztagiriz.

c) Aurrikusitako epearen barruan obrei hasera eman ez edo lau hilabeteko epea baino gehiagoz obrak geldituta egotea gerta dadinean, finantzaketa kualifikatua kendu ahal izango da eta horri buruzko erabakia eman ahal izango da atal honetan ezartzen diren baldintzen arabera, gainditu ezinezko arrazoiak edo onuradunari bizkarreratu ezin dakizkiokeen zergatiak eman daiteztenaren kasuan izan ezik.

d) Obrak burutzeko ezarri den epea amaitu dadin egunetik hasi eta hilabeteko epearen barruan, obrak burutu direla justifikatu beharko dute titularrek Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzaren aurrean, onuradunaren adostasunaz obren zuzendari izan den teknikariak emandako azken egiaztagiri bidez. Bukatzeak hartzen dituen alde bakoitzaren zenbatekoa zehaztu beharko da egiaztagiri horretan.

2. Halaber, mailegu kualifikatuaren formalizaketa egin zen egunetik hasi eta bi urteko gehienezko epearen barruan, etxebizitzaren eraikuntzari ekingo zaioneko eta lehen aipatu den epea amaitu dadin egunetik hasita kontatuko den hiru urteko gehienezko epearen

Convenio de Colaboración Financiera con el Gobierno Vasco.

2. Para la formalización del préstamo cualificado será preciso, con carácter previo, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública del contrato de compraventa o de constitución del derecho de superficie sobre los terrenos objeto de la operación, siempre que en la misma se encuentre incluida la adquisición de los citados terrenos. En los expedientes expropiatarios será preceptiva la realización del acta de pago o la expropiación en su caso, a los efectos de la citada formalización.

3. La parte del préstamo correspondiente a la adquisición de los terrenos podrá disponerse en su totalidad en el momento de formalización del préstamo, en tanto que la parte correspondiente al préstamo para urbanización será dispuesto en su totalidad en función del ritmo de ejecución de las obras.

Artículo 36. - Obligaciones del beneficiario

1. La formalización del préstamo para la financiación de operaciones de adquisición y urbanización de terrenos deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde la fecha de suscripción del Convenio, o, en su caso, desde la fecha de la resolución administrativa de reconocimiento de la financiación cualificada.

2. En relación al plazo para realizar las obras de urbanización, será preciso señalar las siguientes obligaciones al beneficiario:

a) Las obras de urbanización deberán iniciarse dentro del plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de formalización del préstamo en escritura pública, y se desarrollarán en el plazo previsto en el calendario de ejecución o, en su caso, en los plazos que se establezcan en el Convenio o resolución administrativa donde se reconozca la posibilidad de acceso a la financiación protegida.

b) En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación correspondiente, mediante certificación expedida por el técnico director de las obras.

c) Cuando las obras no se iniciaran en el plazo previsto o estuvieran paralizadas por tiempo superior a cuatro meses, podrá procederse, salvo supuestos de fuerza mayor o de causas no imputables al beneficiario, a la cancelación y resolución de la financiación cualificada en los términos establecidos en este artículo.

d) En el plazo de un mes a partir del vencimiento del término señalado para la ejecución de las obras, los titulares de las mismas justificarán su realización ante la Delegación Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco mediante certificación final de las obras, expedida por el técnico competente que las hubiera dirigido, con la conformidad del beneficiario en la que se especificará el importe de cada uno de los conceptos de que se componga la ejecución.

2. Asimismo, el promotor debe comprometerse a que la construcción de las viviendas se inicie en un plazo máximo de dos años a partir de la formalización del préstamo cualificado, y a terminarlas en un período máximo de tres años, contados a partir de la

barruan amaituko dituenaren konpromezua egin behar du sustatzaileak.

3. Sustatzaileek egindako konpromezuak ez bete-tzeak, eman diren finantzaketa neurri guztiak indar-gabetzea ekarriko du, maileguak kendu, amortizatu eta eskuratutako laguntzak itzuli beharko direla legez legozkiekeen interes eta guzti.

37. atala. - Transmisioa

1. Finantzaketaren onuradun sustatzaileek, urbanizaketaren gai izan diren lurak transmititu ahal izango dituzte Etxebizitza Zuzendaritzaren baimenaz eta Etxebizitza Sozialak sustatzeko izango direnaren obligazioa ezarri. Transmisioa egindakoan, aurreko atalean zehaztu diren epeak bete beharrak aurrera jarraituko du eta horrela utziko da erasota transmisioa zehazten duen negozio juridikoan.

2. Urbanizatutako lurraren gehieneko salmenta prezioa, planeamenduan ezartzen denaren arabera eraiki daitezkeen etxebizitzaren guztirako balioaren 100ko 15ekoa izango da.

3. Dekretu honetan jasotzen diren finantzaketa neurrien onuradun izan den saltzaileak, titularra izan dadineko mailegu kualifikatua kantzelatu egin beharko du, erosleak, ezarri ziren baldintza berdinez, lehenengo mailegua bereganatu dezan kasuan izan ezik. Horretarako, Etxebizitza Zuzendaritzaren baimena beharko da.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. - 1. Etxebizitza Sozialen sustatzaileek, honako hau utzi beharko dute erasota espreski: Etxebizitzaren transmisioei aplikagarri zaiela apirilaren 15eko 7/1988 Legean ezartzen dena, hots, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrek Etxebizitza Sozialen transmisioetan lehentasuna duela alegia.

2. Era berean, Etxebizitza Sozialen sustatzaileek, espreski erasota utzi behar dituzte salmenta kontratuetan aukerabidezko eta lehentasunezko erosketak eskubideak. Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorra ez da horretan sartzen. Honako era honetan egingo da hori:

a) Hamar urtetarako tanteo eskubidea, salmenta kontratua egin zen egunetik hasita. Eskubide hau sustatzaileak erabili ahal izango du hirurogei eguneko epez eta, saltzaileak, saltzeko erabakia hartu duenaren berri eman diezaion egunaren biharamunetik hasita kontatuko dela epe hori. Berri emate horretan, honako hauek jaso beharko ditu saltzaileak: Salmenta kontratuaren kopia, eskaintzaren gai izan den prezioa, transmisioaren funtsezko baldintzak eta etxebizitza erostea nahi duenaren izena, egoitza eta zirkunstantziak.

b) Hamar eguneko epearen barruan retraktoa egiteko eskubidea, Kode Zibileko 1507. eta hurrengo ataletan ezartzen denaren arabera.

Gehigarriko Xedapeneko 1. zenbakian Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorren alde aipatzen diren eskubideek, lehentasuna izango dute salmenta kontratuetan ezarri daitezkeen aukerabidezko tanteo eta retrakto eskubideei dagozkienetan.

expiración del plazo anterior.

3. El incumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores dará lugar a la anulación de todas las medidas de financiación concedidas, mediante la cancelación y amortización de los préstamos y la devolución de las ayudas económicas percibidas más los intereses legales correspondientes.

Artículo 37. - Transmisión

1. Los promotores beneficiarios de la financiación podrán transmitir los terrenos urbanizados, incluyendo la obligación de destinar el suelo a promoción de Viviendas Sociales, con autorización de la Dirección de Vivienda. Consumada la transmisión, subsistirá la obligación de cumplimiento de plazos señalados en el artículo anterior y así deberá reflejarse en el negocio jurídico que establezca la transmisión.

2. El precio máximo de venta de suelo, una vez urbanizado, será del 15 por 100 del valor total de las viviendas que de acuerdo con el planeamiento puedan edificarse.

3. El transmitente de los terrenos que haya sido beneficiario de las medidas de financiación recogidas en este Decreto deberá cancelar el préstamo cualificado del que sea titular, a no ser que el adquirente de los citados terrenos se subrogue, con la autorización de la Dirección de Vivienda, en el préstamo inicial con las mismas condiciones en el mismo establecidas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. - 1. Los promotores de Viviendas Sociales deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa que a las transmisiones de las mismas les es de aplicación lo establecido en la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de Viviendas Sociales a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Asimismo los promotores de Viviendas Sociales, a excepción de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa los derechos de adquisición preferente, de carácter convencional, en los siguientes términos:

a) Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en el que se notifique por parte del vendedor en forma fehaciente la decisión de vender adjuntando copia del contrato de compraventa, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil.

Los derechos señalados en el número 1 de esta Disposición Adicional a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma tendrá carácter preferencial frente a los derechos de tanteo y retracto convencionales que se establezcan en los contratos de compraventa.

Bigarrena.— Sustapen publikopeko etxebizitzetako zatikako prezioaren eta 100ko 6,5koa izango den interes moetak eta mailegu kualifikatutako interesen subsidiarioak, bost urteko indarra izango du. Bost urteko epeka luzatu ahal izango dira, birrazterketa egin aurreko bi azken urtetako urteko familia- irabazi ponderatu batzbestekoek, urte horiei dagozkien gutxienezko soldata interprofesionala 3, 5 aldiz gainditu ez dezaten bitartean.

Urteko familia-irabazi ponderatuak, birrazterketa egin ahal izateko eta zehaztu ahal izateko, beharrezkoa izango da, birazterketaren gai izango den epearen barruko azken bi urteei dagozkien Pertsona Fisikoen Irabaziekiko deklarazioa edo deklarazioak aurkeztea. Adjudikatariak aurkeztu beharko ditu agiri horiek, azken aitortpena egin zenaren aurreko hiru hilabeteko epearen barruan.

Birrazterketa egin izanaren ondorioz, prorroga ez ematea gertatuko balitz, babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapenerako mailegu kualifikatuentzako, diruekitaldi horretan ezarritakoa izango litzateke zatika ordainduko den zenbatekoaren interes moeta edo, hala beharizandadinean, Administrazioakezarri dezana. Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko etxebizitzentzako mailegu kualifikatuak egotea gerta dadinean, Kreditu Erakundeekin izenpetutako Hitzarmenean eta mailegua emateko administrazio-baimena eman zen egunean indarrean zegoena izango da interes moeta.

Hirugarrena.— Honako hauek izango dira urteko familia-irabazi ponderatuak zehazteko, aplika daitezkeen eta Dekretu honetako 31. atalean aipatzen diren Z eta A ponderazio koefizienteak:

Z

– 1 edo 2 kideko familia unitateak	1,00
– 1 edo 2 kideko familia unitateak, berrietako kide guztiek hogeitamar uretetik behera edo hirurogeitabost urtetik gora izan ditzatenean	0,95
– 3 edo 4 kideko familia unitateak	0,95
– 5 edo 6 kideko familia unitateak	0,90
– 6 kide baino gehiago dituzten familia unitateak	0,80

Pertsona Fisikoen Errentarekiko Zergari buruzko irailaren 8ko 44/1978 Legeko 29.4 atalean, apirilaren 10eko 566/1987 Errege Dekretuan ezartzen denaren arabera, familia unitateko kide bat edo gehiago ezintasundunak izan daitezenean, legokiekeen hurrengo koefizientekoa izango da koefiziente aplikagarria.

A

– Kide bat bakarraren irabaziak dituzten familia unitateak	1,00
– Bi kideen irabaziak dituzten familia unitateak	0,95
– Hiru edo gehiagoren irabaziak dituzten familia unitateak	0,90

2. Aurreko puntuan zehaztu diren ponderazio koefizienteak eta urteko familia-irabazi ponderatuen estimazioa (Dekretu honetako 28. atalean zehazten dena), Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuan arautzen diren babes ofizialpeko etxebizitzaren itunepeko sustapenei ere aplikagarri izango zaizkie. Salbuespenez, itunepeko sustapenerako deialdiko

Segunda.— El tipo de interés del precio aplazado en las viviendas de promoción pública, que será del 6,5 por 100, así como la subsidiación de intereses en los préstamos cualificados tendrá una vigencia de cinco años siendo prorrogable por periodos de otros cinco años, en tanto que la media de los ingresos familiares anuales ponderados de los dos últimos años anteriores al de revisión, no exceda de 3,5 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los años citados.

La determinación de los ingresos familiares anuales ponderados para la revisión de la subsidiación requerirá la presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a los dos últimos años dentro del período que se somete a revisión. La citada documentación deberá ser presentada por el adjudicatario durante el trimestre natural inmediatamente posterior al de la última declaración.

Si como resultado de la revisión no se produjese la prórroga, el tipo de interés del precio aplazado será el establecido en dicho ejercicio para los préstamos cualificados de promoción de viviendas de protección oficial o el que, en su caso, se establezca administrativamente. Si existe préstamo cualificado en Régimen de Financiación Especial, el tipo de interés será el del Convenio suscrito con las Entidades de Crédito vigente en el momento de autorización administrativa del préstamo.

Tercera.— 1. Los coeficientes de ponderación N y A a que se refiere el artículo 31 del presente Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares anuales ponderados serán los siguientes:

N

– Unidades familiares de 1 ó 2 miembros	1,00
– Unidades familiares de 1 ó 2 miembros, cuando todos sus componentes se encuentren en edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco en adelante	0,95
– Unidades familiares de 3 ó 4 miembros	0,95
– Unidades familiares de 5 ó 6 miembros	0,90
– Unidades familiares de más de 6 miembros ..	0,80

Cuando uno o más miembros de la unidad familiar sean personas con minusvalía, en las condiciones establecidas en el artículo 29.4 de la Ley 44/1978, de 8 de Septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en relación con el Real Decreto 566/1987, de 10 de Abril, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

A

– Unidades familiares cuyos ingresos se deben a un solo perceptor	1,00
– Unidades familiares cuyos ingresos se deben a dos perceptores	0,95
– Unidades familiares cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores	0,90

2. Los coeficientes de ponderación señalados en el punto anterior, así como la estimación de los ingresos familiares anuales ponderados determinada en el artículo 28 de la presente norma, serán de aplicación a las promociones concertadas de viviendas de protección oficial reguladas por Decreto 53/1988, de 23 de Febrero, del Gobierno Vasco. Excepcionalmente,

Oinarri-Arauetan, ponderazio koefiziente berri bat sartu ahal izango da sustapena egingo deneko lekua kontutan hartuz. 0,833koa izango da gehienera koefiziente hori.

Laugarrena. - 1. Etxebizitza Sozialak sustatzeko xedez, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrak, Dekretu honetan ezartzen direnez baliatuz, sustatzaile publiko batzuren alde (etxebizitza eremuan lan egin eta horiei atxikita dauden baltzu publikoak barne), nahiz kobratuz, nahiz salmenta moduan, nahiz lurraren gaineko eskubidea sortuz, emanketaren bat egin dezanean, honako era honetan jokatu da, hots, Euskal Autonomi Elkartekeko Ondareari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen denaren arabera alegia.

Era berean, emanketa, dohangoa ere izan daiteke, dirulaguntza era hartuko duela Dekretu honetan ezartzen denaren arabera eta Etxebizitza Sozialen Izaiki publiko sustatzaileen alde bakarrik egin ahal izango dela. Jaurlaritzaren Kontseiluak eman beharko du baimena horretarako.

2. Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuz arautzen diren itunepeko sustapenen onurak, sustatzaile publikoaren eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren artean izenpetuko den Hitzarmenean finkatu ahal izango dira, sustatzaileak, publikoak izan daitezenean. Emanketa, kobratuz egin ahal izateko baldintzei dagozkienetan, Dekretu honetako aurreko zenbakiko lehenengo parrafoan ezartzen dena izango da aplikagarri.

Bosgarrena. - 1. Babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapena espediente batetan, Etxebizitza Sozialen izakera eman ahal izango zaio etxebizitza kopuru jakin bati, sustatzaileak, behin-behinko kalifikapenaren tramitapena egiterakoan, hala eska dezanean. Kopuru hori ez da sekula izango, sustapen osoaren 100ko 30etik beherakoa.

2. Etxebizitza Sozialak era honetan sustatzea nahi izan dezaten sustatzaileak, Kreditu Erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuez baliatu ahal izango dira Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmenean ezarri dadinaren arabera eta Finantzaketa Berezipeko Erregimeneko sustapenari dagozkienetan, Dekretu honetan finkatzen diren zernolakoak kontutan hartuz.

3. Etxebizitza Sozialen sustatzaileak baliatu ahal izango dira Finantzaketa Berezipeko Erregimenean ezartzen diren artezko dirulaguntzez. Hala ere, zenbatekoak, prorrata eran finkatu beharko dira Etxebizitza Sozialen kopuruaren arabera eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta sustatzailearen artean Hitzarmen bat izenpetu ahal izango da, zenbatekoa eta horien erregimen juridikoa finkatu ahal izateko.

4. Etxebizitza bakoitzaren izakeraren arabera egingo da zernolako hauek izan eta sustatu diren etxebizitzaren esleipena, Finantzaketa Berezipeko Erregimenean Etxebizitza Sozialak erosi ditzatenentzako ezartzen den finantzaketaz baliatu ahal izango direla Etxebizitza Sozialen erosleak.

5. Halaber, sustatzaileak, Etxebizitza Sozialen izakera izan dezaten etxebizitzak saldu ahal izango dizkio Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorri edo beste Izaiki publiko bati obra berriaren deklarazioa egin baino lehen, etxebizitzaren esleipena egin dezan. Eraikitakoaren transmisioaren kontraprestazioa finkatu ahal izateko, erabilgarri den metro

en las Bases de la convocatoria de la promoción concertada podrá incluirse, además, un nuevo coeficiente de ponderación por localización de la promoción que podrá ser como máximo del 0,833.

Cuarta. - 1. Cuando por las disposiciones del presente Decreto la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco ceda suelo a título oneroso, en venta o mediante la constitución de un derecho de superficie, a favor de promotores públicos, incluidas las sociedades públicas adscritas a los mismos que actúen en el área de vivienda, o de promotores privados, al objeto de promover Viviendas Sociales, ésta podrá realizarse de conformidad con lo establecido en la Ley 14/1983, de 27 de Julio, de Patrimonio de Euskadi.

Asimismo la cesión podrá ser a título gratuito, adoptando la forma de subvención en los términos establecidos en el presente Decreto, y sólo podrá realizarse a favor de Entes públicos promotores de Viviendas Sociales, y previa autorización del Consejo de Gobierno.

2. Los beneficios de las promociones concertadas reguladas por el Decreto 53/1988, de 23 de Febrero, del Gobierno Vasco, en aquellos casos en que los promotores sean públicos, podrán determinarse mediante Convenio a suscribir entre el promotor público y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, señalándose que en relación a las condiciones de cesión de suelo a título oneroso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo primero del número anterior de la presente disposición.

Quinta. - 1. En un expediente de promoción de viviendas de protección oficial, podrá asignarse, a un porcentaje de viviendas el carácter de Viviendas Sociales que en ningún caso podrá ser inferior al 30 por 100 del total de la promoción, siempre que así lo solicite el promotor de la misma en el momento de tramitación de la calificación provisional.

2. Los promotores de Viviendas Sociales en esta modalidad, tendrán acceso a los préstamos cualificados a conceder por las Entidades de Crédito en los términos establecidos en el Convenio de Colaboración Financiera, con las características señaladas en el presente Decreto para la promoción en Régimen de Financiación Especial.

3. Asimismo, los promotores de Viviendas Sociales podrán acceder a las ayudas económicas directas reguladas en el Régimen de Financiación Especial, si bien, en cuanto a las cuantías, habrá que determinarlas a prorrata en función del número de Viviendas Sociales, pudiendo suscribirse un Convenio entre el promotor y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente para la determinación de la cuantía, y del régimen jurídico de las mismas.

4. La adjudicación de las viviendas promovidas con estas características se realizará conforme a la naturaleza de cada una de ellas, pudiendo los adquirentes de Viviendas Sociales acceder a la financiación establecida para los adquirentes de Viviendas Sociales en Régimen de Financiación Especial.

5. Asimismo el promotor, con carácter previo a la declaración de obra nueva, podrá transmitir las viviendas edificadas que tengan atribuido el carácter de Viviendas Sociales a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco o a otro Ente público para que efectúe la adjudicación de las mismas. El importe máximo por metro cuadrado útil,

karratu bakoitzaren gehienezko zenbatekoak ez du gaindituko, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, etxebizitzak izan daitezenean. Etxebizitzetxei atxikitako eraskinetako metro karratu erabilgarriaren zenbatekoak berriz ez du gaindituko, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

6. Sustapenaren titularra, Izaiki publiko bat izan dadinean, Etxebizitza Sozial mailakoak izan daitezten etxebizitzaren zati proportzionala, Dekretu honetan, Erregimen Publikoan, etxebizitzak sustatzeko ezartzen den erregimenaz baliatzeko bidea ezarri ahal izango da, dagokion Hitzarmena izenpetuz.

7. Era berean, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuan ezartzen den erregimenaren arabera sustatu daitezten itunepeko sustapenei dagozkienetan, etxebizitza guztien portzentaia bati, Etxebizitza Sozialen izakera ezarri ahal izango zaio etxebizitza guztien portzentaia bati, sustapena osatu dezaten oinarri-arauetan. Era honetan, Dekretu honetan ezartzen den erregimen juridikoa eta finantzaketarako izango dela aplikagarri. Sustatzaileak modalitate honetako etxebizitzentzako ezarri ditzan arteko laguntza ekonomikoak, etaitunepeko sustapenen erregimenekoentzako ezarritako onura-erregimen orokorra, bateragarri izango dira.

Seigarrena.— 1. Etxebizitza Sozialen sustatzaile diren Izaiki publikoek, eman ahal izango diote etxebizitzaren eraiketa beste Izaiki publiko bati eta bai Baltzu Publikoari ere, Hitzarmen bidez. Etxebizitzak eraikitzeko beharrezkoa izan dadin proiektuaren idazketa ere bai.

2. Oinarrizko proiektua sartu beharko da Hitzarmenean, honako hauek jaso beharko direla proiektu horretan: Era honetako proiektu batek izan behar dituen datu eta teknika mailako alde guztiak, aurrekontu orokorra, koste eta gastu guztiak ere bai.

3. Hitzarmenaren gai izan diren obrak egitea edo artez burutzea, horren ardura duen Izaiki publikoari aplikagarri zaizkion arauak atxikitako zaizkie, sustapenaren titularitatea duen Izaiki publikoaren baitan eta gainbegiraketa beharrezkoak izango direla.

Obren aurrekontu orokorraren zenbatekoak, (lurraren kostea, urbanizaketarenak, proiektuaren eta obren zuzendaritzarenak, tasak eta gainontzeko gastuak barne), ezin gaintu ahal izango du sekula, aplikagarri den eta enkarguari buruzko Hitzarmena izenpetu zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

4. Honako hau finkatu beharko da izenpetu dadin Hitzarmenean, etxebizitzaren sustatzaile den Izaiki publikoak erabili beharko duen finantzaketa zehaztuko da, obrak egiteko proiektuko aurrekontu orokorra-ekin bat etorri beharko duela.

5. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak onartu ditzan proiektu-aldaketei gehitu ahal izango zaie finantzaketa eta bai prezioetan, indarrean dauden arauetan ezartzen denaren arabera, egin daitezkeen birrazterketen zenbatekoari ere.

6. Enkarguak ekar ditzakeen zerbitzuen, erantzukizunen eta kudeaketa gastuen konpentsaziorako,

a efectos de determinación de la contraprestación por la transmisión de lo edificado, no superará el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la calificación provisional, por 0,90 para las viviendas, en tanto que el metro cuadrado útil de anejos vinculados no podrá superar el resultado de multiplicar la cuantía antes señalada por 0,53.

6. Cuando el titular de la promoción sea un Ente público, podrá establecerse, mediante la suscripción del oportuno Convenio, el acceso, en la parte proporcional a las viviendas que tengan la naturaleza de Viviendas Sociales, al régimen de financiación establecido en el presente Decreto para la promoción en Régimen Público.

7. Asimismo, en las promociones concertadas que se impulsen de conformidad con el régimen instituido en el Decreto 53/1988, de 23 de Febrero, del Gobierno Vasco, podrá establecerse, en las bases que conformen la promoción, el carácter de Viviendas Sociales de un porcentaje del total de las mismas, de forma que el régimen jurídico y financiero de aplicación será el determinado en el presente Decreto. De esta forma las ayudas económicas directas que se establezcan en esta modalidad por el promotor serán compatibles con el régimen general de beneficios establecido para el régimen de promociones concertadas.

Sexta.— 1. Los Entes públicos promotores de Viviendas Sociales podrán encomendar, mediante Convenio, la construcción de las mismas a otro Ente público, incluidas las Sociedades Públicas, así como también la redacción del proyecto que se requiera para tal finalidad.

2. El Convenio se otorgará adjuntando el proyecto básico, que habrá de contener todos los datos y extremos técnicos propios de esta clase de proyecto, y asimismo, el presupuesto general comprensivo de todos los costes y gastos.

3. La construcción o ejecución directa de las obras objeto del Convenio se ajustará a las normas aplicables del Ente público encargado de la misma, señalándose que deberán contar con la autorización y supervisión, en su caso, del Ente público que ostente la titularidad de la promoción.

En ningún caso, en el momento de la contratación de las obras, el importe del presupuesto general de las mismas, incluidos el coste del suelo, el de urbanización en su caso, los honorarios de proyecto y dirección de obras, las tasas y demás gastos, podrá exceder del resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la celebración del Convenio de encargo por 0,90.

4. En el Convenio que se formalice se establecerá la financiación a la que se obliga el Ente público promotor de las viviendas que deberá corresponder con el del presupuesto general del proyecto de ejecución de las obras para su contrato.

5. La financiación podrá ampliarse a las modificaciones de proyecto que sean aprobadas por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, así como el importe de las revisiones de precios que se efectúen de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

6. En compensación a los servicios, responsabilidades y gastos de gestión que el encargo les pueda

proiektuaren aurrekontu orokorreko guztirako gastuaren 100ko 5a eskuratu ahal izango du obrak egin dituzan Izaiki edo Baltzu publikoak, Hitzarmena izenpetzerakoan eskuratu ahal izango dela diru zenbateko hori, hitzarmenean ezar dadinaren arabera.

Zazpigarrena.— 1. Euskal Autonomi Elkarteke Administrazio Orokorrak, ekintzei buruzko urteko programan hitza ematen dueneko maileguren eta dirulaguntzen guztirako bolumenak ezin gaititu ahal izango ditu Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorrei buruzko Legean finkatu daitezzen kredituen zenbatekoak eta ez horiek gaurkotzeak sortu dituzan kredituak ere, Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu-Erregimenari buruzko abenduaren 20ko 31/1983 Legean ezartzen denaren arabera, kreditu-transferentziak egitea gerta dadinean.

2. Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Finantza Sailak eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, elkar hartuta, finkatuko dute urtero, Kreditu Erakundeekin izenpetuko den dirubaliabide bolumena, Dekretu honetan zehazten den Finantzaketa Berezipeko Erregimenari dagozkionetan.

ALDIBATERAKO XEDAPENAK

Lehenengoa.— Dekretu hau indarrean jarri ondoren behin-behineko kalifikapenaren eskabidea egin dadineko Etxebizitza Sozialei aplikagarri izango zaizkie Dekretu honetan ezartzen diren xedapenak. Hala ere, honako hau ematen da aditzera: Etxebizitza Sozialen bigarren eta geroagoko transmisioei buruz eta errentan ematei buruz ezartzen dena, Dekretu hau indarrean jarri ondoren egin daitezzen emanketa guztiei izango zaiela aplikagarri, eta bai sustapen publikoko babes ofizialpeko etxebizitza gisa sailkatuta daudenei ere.

Bigarrena.— 1. Dekretu honetan finkatzen den finantzaketa kualifikatua erabili ahal izan eta 1990. urtean babespeko izango diren ekintzak zehaztea, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egingo du, ekintzen programa aurrez landu beharrik gabe.

2. 1991. urterako ekintza programa landu ahal izateko, eskabideak aurkezteko epea, 1990. urteko irailaren 30era arte lutzatzen da, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eman beharko diola onarpena urteko ekintza programari, 1990.eko azaroaren 30a baino lehen.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.— Dekretu honetan ezartzen denaren aurkako izan, kontraesanekoak izan edo bateragarri ez diren maila berdineko edo beheagoko xedapenak, ez dira aplikagarri izango Euskal Autonomi Elkartearen eremu barruan.

Bigarrena.— Dekretu honetan ezartzen dena betetzeko eta garatzeko beharrezkoak izan daitezzen xedapenak eman ahal izango ditu Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, dituen eskuduntzen barruan.

comportar, el Ente o Sociedad Pública que efectúe las obras podrá percibir hasta un 5 por 100 del coste total del presupuesto general del proyecto, que podrá percibirse anticipadamente en el momento de la suscripción del Convenio, en los términos que en el mismo se establezcan.

Séptima.— 1. El volumen total de préstamos y ayudas económicas directas a que se compromete la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el programa anual de actuaciones no podrá superar los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el referido ejercicio, o los créditos que resulten de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en la Ley 31/1983, de 20 de Diciembre, de Régimen Presupuestario de Euskadi.

2. Los Departamentos de Hacienda y Finanzas, y Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen de recursos a convenir con las Entidades de Crédito en relación al Régimen de Financiación Especial establecido en este Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación a las Viviendas Sociales cuya solicitud de calificación provisional se efectúe con posterioridad a su entrada en vigor, señalándose, no obstante, que lo dispuesto para segundas y posteriores transmisiones de Viviendas Sociales y cesiones en arrendamiento, será de aplicación a la totalidad de las que se efectúen a partir de la vigencia de esta norma, incluidas las calificadas como viviendas de protección oficial de promoción pública.

Segunda.— 1. La determinación de las actuaciones protegibles para el año 1990, que accederán a la financiación cualificada establecida en el presente Decreto, se efectuará por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente sin elaboración previa de programa de actuaciones.

2. Para la elaboración del programa de actuaciones para el año 1991, el plazo para la presentación de solicitudes se ampliará hasta el 30 de Septiembre de 1990, debiendo aprobarse el programa anual de actuaciones para ese ejercicio por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente con anterioridad al 30 de Noviembre de 1990.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en el presente Decreto.

Segunda.— El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá dictar, en el marco de sus competencias, cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Hirugarrena.— Dekretu hau, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitara dadin egun berean jarriko da indarrean.

Gasteiz, 1990.eko ekainak 19.

Lehendakaria,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburua,
JOSE MIGUEL MARTIN HERRERA.

2321

AGINDUA, 1990.eko ekainaren 19koa, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarena, Eremu Geografiko Homogeneoak eta etxebizitza-arloan babesgarri izan daitezkeen ekintzei aplikatutako dakizkiekeen moduloak ezartzen dituena.

ZIOEN ADIERAZPENA

1989.eko apirilaren 25eko Aginduak Eremu Geografiko Homogeneoak eta bakoitzari aplikatutako zekizkiekeen moduloak ezartzen zituen; horiek eratzten dute gaurregun indarrean dagoen etxebizitza-arloko ekintza babesgarrien sisteman gehienezko salmenta prezioak finkatzeko erabilitako oinarria.

Biztanlego-baraibleetatik gain, hirigintza-planean, garraio-azpiegitura, babes ofizialpeko etxebizitzaren ekonomiazko indikatzaile eta eraikintza-indikatzaileei buruzkoen bateratzean oinarrituriko Lurralde-ereduaz burutu zen aipatutako berregituraketa.

Euskal Autonomi Elkartearen zenbait udalerritan, berregituraketaren ondoriozko gehienezko salmenta prezioek jasandako gehiegikeriazko ondorio ekonomikoak kontutan hartuz, egokitzea mailaz maila egin zen, eta eredu haren diseinuan eragina izan zuten etxebizitzaren azpisektoreko desoreken joerak mantenduz, Agindu honek burutzen du planifikatutako egokitze-prozesua.

Geografikoki antolatutako sektorekako politikak Lurraldearen Antolaketarako bideen artean ezartzeko prozesu honek, Lurraldearen Antolaketara Legearen ondoren emandako legeria izango du etorkizun hurbilean, eta lege horretan sortutako Lurraldearen Antolaketarako tresnen garapen eta gauzaketaren ondoriozko araudia. Horrek, Lurraldearen Antolaketarako tresnen zehazketaren bidez, lurraldearen egituraketarako artezte-kontzeptuak erabiltzea ahalbidertzen du; horretarako, eremu funtzionalki homogeneoak, beren baitan era bateratuan ihardutzen duten udalez gaineko eremu bereizgarri bezala hartuz.

Etorkizun hurbileko Eremu Geografiko Homogeneoen eta Lurraldean bereizitako ihardutze eremuen arteko parekatze praktikoa honek, etxebizitza-arloko sektorekako politika eta ekonomi programaketaren eragin kortasuna areagotu egingo du, onartzen den lurraldearen antolaketara ereduaz ezartzen den heinean.

Horiek horrela, Euskal Autonomi Elkartearen Estatutuko 10.31 artikulua etxebizitza-arloari dagozkio-

Tercera.— El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 19 de junio de 1990.

El Lehendakari,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

El Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente,
JOSE MIGUEL MARTIN HERRERA.

2321

ORDEN de 19 de junio de 1990, del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, por la que se determinan las Areas Geográficas Homogéneas y sus respectivos módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante Orden de 25 de Abril de 1989, se procedió a la reestructuración de las Areas Geográficas Homogéneas y de los módulos de aplicación a cada una de ellas, que constituyen la base de determinación de los precios máximos de venta en el actualmente vigente sistema de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

La base para la citada reestructuración consistió en la configuración de un modelo territorial basado en la integración de variables poblacionales, planeamiento urbanístico, infraestructuras de transporte, indicadores económicos de vivienda de protección oficial e indicadores de costes de construcción.

En atención, a los efectos económicos excesivos sobre los precios máximos de venta, en algunos municipios de la CAPV, resultantes de la reestructuración adoptada, el ajuste se graduó en el tiempo, cerrando con la presente Orden el proceso de adaptación planificado, en virtud del mantenimiento de las tendencias de los desequilibrios del subsector vivienda que motivaron el diseño de aquel modelo territorial.

Este proceso de entroncamiento de las políticas sectoriales con clara proyección espacial en los mecanismos de Ordenación del Territorio, va a tener en un inmediato futuro, un marco legal derivado de la Ley de Ordenación del Territorio y un marco normativo derivado de la formulación y desarrollo de los instrumentos de Ordenación del Territorio creados en dicha Ley. Ello permitirá la utilización de conceptos rectores de vertebración territorial a través de las determinaciones de los instrumentos de Ordenación del Territorio, identificando áreas funcionalmente homogéneas, con delimitaciones supramunicipales diferenciables que funcionen internamente de forma integrada.

Esta identificación práctica, en un futuro próximo, de las Areas Geográficas Homogéneas con las áreas de funcionamiento identificadas en el Territorio, maximizará la eficacia de la política sectorial y programación económica en materia de vivienda, al integrarla en el modelo de ordenación territorial que se adopte.

Por todo ello, en uso de la competencia exclusiva en materia de vivienda, reconocida en el artículo