

HIRIGINTZA, ETXEBIZITZA ETA INGURUGIRO SAILA

583

53/1988 DEKRETUA, Otsailaren 23koa, Babes Ofizialeko etxebizitzaren hitzarmendutako sustapenei buruzkoa.

ZIOEN ADIERAZPENA

Etxebizitzari buruzko administrazio-politika, errentaren maila urriak dituzten sektore sozialen erosketa-ahalmenak sustatzeko asmotan, erabat Publikoak diren Sustapenen eta, bai sustatzaileari zein bereziki erosle indibidualei emandako finantz eta ekonomiazko laguntzez, inizatiba pribatuak burututako Sustapenen arteko bereizkuntzan oinarriturik ibili ohi da.

Planteamendu hori, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Politikari buruzko Urriaren 31ko 31/1978 Erret-Dekretuaren oinarria da, geroztik, dekretu hori, 1981-1983 Hirurteko Egitasmoaren bidez eta 1984/1987 Laurtekoaren bidez garatua, halaber, planteamendu hori, Abenduaren 4eko 1984/1987 Erret Dekretuan projektatua da. Hala ere, finantz-ahalegin horrek eta 1987.eko Otsailaren 11ko Aginduaren bidez geografiazko areak zehaztea ekarri zuen zuzenketak ez dio erantzunik eman Euskal Herriko zenbait aldetan dagoen eskaintza pribatuaren urritasunari.

Hori horrela, egon dagoen babes-erregimenaren osagarri gisa, bai babesutako etxebizitzaren merkatuaren hedaketa zein, Konstituzio Espainoleko 47. artikulua agintzen duen arauera, etxe duin eta egoki bat edukitzeko posibilitateak gehitzea ere ekar ditzaketen entitate publikoen eta inizatiba pribatuaren arteko elkarlanerako formula berriak jarri beharra planteatzen da.

Dirulaguntza berezi hauen onura jaso dezaketen kopurua gehitu egiten da, halaber, familia osakideen eta sustapena egiteko asmoa izan dadin lur-eremuaren araberrako diru-sarreraren ponderazio-mekanismoen bidez eta, azken batean, Etxebizitza-Kooperatibak sortzea eta irabazte-xederik gabeko elkarte-formulak bultzatuz, bai sustapen-ihardunean baita eraikitako etxebizitzaren erabiltzaileenean ere.

Hori horrela, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren proposamenez, eta Jaurilaritza Kontseiluak 1988.eko Otsailaren 23an egindako bileran eztabaidatu eta onartu ondoren, zera

XEDATZEN DUT:

1. Artikulua.- Helburua eta Eremua.-

1. Babespen Ofizialeko Etxebizitzaren hitzarmendutako sustapenaren arau izango diren onurak, lankidetzaren sistema, esleipen-prozedura eta erabilpen-erregimena erregulatzea da Dekretu honen helburua.

2. Dekretu hau aplikatzerakoan, honako hauek har daitezke hitzarmendutako sustapentzat: Euskal Herriko Autonomia Elkartearen Administrazioak eragindakoa eta ekimen pribatuak suspertutakoak izanik, sustapen-deialdiaren unean indarrean zegoen lanbideartearen gutxienezko alokairua bezalakoa edo hori baino hiru bider eta erdi gutxiagokoa, urteroko familia-errenta ponderatua,

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

583

DECRETO 53/1988 del 23 de Febrero, sobre promociones concertadas de viviendas de protección oficial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tradicionalmente la política administrativa de vivienda, en el ánimo de fomentar las posibilidades de adquisición de sectores sociales con escasos niveles de renta, ha gravitado sobre la distinción de Promociones íntegramente Públicas y Promociones llevadas a cabo por la iniciativa privada, con ayudas financieras y económicas tanto a promotor como especialmente a adquirentes individuales.

Este planteamiento es la base del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado posteriormente mediante el Plan Trienal 1981-1983, y el Cuatrienal 1984-1987, y asimismo es el proyectado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de Diciembre. Sin embargo este esfuerzo financiero, y la corrección que supuso la determinación de áreas geográficas mediante Orden de 11 de Febrero de 1987, no ha solucionado la escasez de oferta privada existente en determinadas zonas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por ello, y como complemento al régimen de protección existente, se plantea la necesidad de establecer nuevas fórmulas de colaboración entre las distintas entidades públicas y la iniciativa privada que permitan tanto la ampliación del mercado de vivienda protegida como aumentar las posibilidades de acceso a una vivienda digna y adecuada conforme prescribe el artículo 47 de la Constitución Española.

Asimismo se amplía el número de posibles beneficiarios de estas ayudas específicas a través de mecanismos de ponderación de ingresos en función de la composición familiar y el área geográfica en que se proyecte la promoción, apoyando en último término la constitución de Cooperativas de Vivienda u otras fórmulas de asociación sin ánimo de lucro, tanto en la actividad promotora como en la de usuarios de las viviendas construidas.

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 del día 23 de Febrero de 1988,

DISPONGO:

Artículo 1.- Objeto y Ambito.-

1. Es objeto del presente Decreto la regulación de los beneficios, sistema de colaboración, procedimiento de adjudicación y régimen de uso que han de regir en las promociones concertadas de Viviendas de Protección Oficial.

2. A efectos de la aplicación de este Decreto, tienen la consideración de promociones concertadas aquellas que, impulsadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y promovidas por la iniciativa privada, tengan como finalidad la construcción de Viviendas de Protección Oficial destinadas a adquirentes con renta familiar anual ponderada igual o

duten erosleentzat Babespen Ofizialeko Etxebizitzak eraikitzea helburu dutenak.

Erosketarako erregimen orokor hau, etxebizitzaren behar berarizkoak betetzekoak diren sustapenen deialdi publikoan aldatuta azal daiteke, eta hori, lanbidearteko gutxienezko alokairua bezalakoa edo hori baino hiru bider eta erdi gutxiagokoa duten erosleen familia-errenta gehinezkoak finkatuz.

3. Familia-unitateak izandako diru-sarrera gordin guztiak hartuko dira urteko familia-errentatzat; eta horrelakotzat hartuko da, dagokion salerosketa gauzatzearen aurreko urtean, Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zergaren araupidetzan agindutako moduan zehaztuta.

Diru-sarreraren ponderazioa, kontutan hartutako familia-unitatearen osakide-kopuruari eta sustapenak kokatu behar dueneko lur-eremuari dagozkien bi koefizientearen arabera burutuko da, eta aitortutako diru-sarrera gordinak orain aipatzen diren koefizienteekin biderkatzean datza.

a) Ponderazio-koefizientea, familia-osakeraren arabera.

OSAKIDE-KOPURUA	KOEFIZIENTEAK
4 osakiderarte	1
5	0,875
6 edo gehiago	0,778

b) Gehienezko ponderazio-koefizientea, sustapenaren kokamenaren arabera: 0,833.

Koefiziente hau deialdi publiko bakoitzean mugatuko da zehazki, adierazitako gehienezkoa ezin izango duela gainditu inoiz.

4. Hitzarmendutako erregimen honi jarraiki eraikitako etxebizitzaren esleipen edo salmentako gehienezko prezioa, lehenengo eskualdaketan, gaurregun indarrean dagoen Babespen Ofizialeko Etxebizitzaren legedian ezarritako gehienezko prezioa -arau honen babespean eta berori aplikatuz sustatzaileak lortutako luguntzaren diru-kopuru berean- gutxituz ateratakoa izango da.

5. Deialdiak hartzen duen sustapenaren gai diren etxebizitzek, lehenengo eskualdaketan, duten gehienezko esleipen edo salmenta prezioa adieraziko da egin dadin deialdi publiko bakoitzean.

2. Artikulua.- Onurak.

1. Euskal Herriko Autonomia Elkartekeko Administrazioak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bidez, honako onura hauek eman diezazkieke hitzarmendutako sustapenei:

a) Bere jabetzapeko lurak uztea, ordainbidezko azalera-Eskubidea eginez, eta hori horrela egingo da, Lur-Erregimenari eta Hiri-Antolaketari buruzko Legearen Testu Bateratua onartzen duen Apirilaren 9ko 1346/1976. Errege-Dekretuko 171. eta hurrengo artikuluetan eta indarrean dagoen Araudi Hipotekarioko 16,1ean finkatutako terminoetan eta baldintzetan.

b) Hirigintzatze-gostearen zatikako eta guztizko dirulaguntza, poligonoaren edo hirigintza-unitatearen heineko zatiari dagokionean zein eraikintzari erantsitako obrei dagozkienean.

c) Teknika-sorospidetzaren gostea dirulaguntzaren gai izan dadila zati batetan edo guztiz, arkitektura eta hirigintzatze-proiektua erredaktatzearen eta obra-zuzentzearen gosteak kontutan hartuz horrelakotzat.

inferior a tres veces y media el salario mínimo interprofesional vigente en el momento de convocatoria de la promoción.

Este régimen general de adquisición podrá venir modificado en la convocatoria pública de promociones destinadas a cubrir necesidades específicas de vivienda mediante la determinación de rentas familiares ponderadas máximas de adquirentes inferiores a tres veces y media el salario mínimo interprofesional.

3.- Se entenderá por renta familiar anual el conjunto de ingresos brutos obtenido por la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el año anterior al de la celebración del correspondiente contrato de compraventa.

La ponderación de ingresos se realizará en función de dos coeficientes relativos al número de integrantes de la unidad familiar considerada y al área geográfica en que ha de ubicarse la promoción, y consistirá en la multiplicación de los ingresos brutos declarados por los coeficientes que ahora se señalan.

a) Coeficiente de ponderación por composición familiar.

NUMERO DE MIEMBROS	KOEFIZIENTES
Hasta 4 miembros	1
5	0,875
6 o más	0,778

b) Coeficiente máximo de ponderación por localización de la promoción: 0,833.

La determinación concreta de este coeficiente se llevará a cabo con cada convocatoria pública, sin que en ningún caso pueda superar el máximo señalado.

4. El precio máximo de adjudicación o venta, en primera transmisión, de las viviendas construidas bajo este régimen concertado será el que resulte de disminuir el precio máximo establecido en la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial en cuantía equivalente al importe de las ayudas especiales obtenidas por el promotor al amparo y en aplicación de esta norma.

5. En cada convocatoria pública que se realice se señalará el precio máximo de adjudicación o venta, en primera transmisión, de las viviendas objeto de la promoción convocada.

Artículo 2º.- Beneficios.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a través del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, podrá conceder a las promociones concertadas los siguientes beneficios:

a) Cesión de terrenos de su propiedad, a través de la constitución de Derecho de superficie a título oneroso en los términos y con las condiciones señaladas en los artículos 171 y siguientes del Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 16,1 del vigente Reglamento Hipotecario.

b) Subvención parcial o total del coste de urbanización, tanto de la correspondiente a la parte proporcional del polígono o de la unidad urbanística como de la referente a obras anexas a la edificación.

c) Subvención parcial o total del coste de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de arquitectura, del de urbanización, y de la dirección de obra.

2. Esandako onuraren bat edo guztiak bateratzea, sustapen bakoitzerako burutu dadin deialdi publikoaren baseetan eta baldinza-zerrendetan zehaztuko da.

3. Onura hauek jasotzea, Babespen Ofizialeko Etxebizitzari buruzko indarrean dagoen legedian finkatutako dirulaguntzekiko lotura-gabea eta horiekin elkargarria da.

3. *Artikulua.*— Entitate publikoekin eta pribatuekin lankidetzaren egiteko sistema.

1. Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Dekretu honek araupetutako sustapenak burutzeko xedez, Lankidetzaren Itunak hitzarmen ditzake, bai Tokiko Entitateekin zein irabazterik xederik gabeko bestalako Erakunde Publiko edo Pribatuekin.

2. Arau honetan jasotako onurak ematean izandako parte-hartzeak zehaztea eta eskuratu beharreko kontraprestazioak dira Itune hauen xede; lankidetzaren ematen duen Entitateak, onura horiek Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egindako deialdi publikoaren hartzaileari emateko hitza hartzen duela.

3. Lankidetzaren Itunak gauzatzea deialdiaren aurretikoa da eta horren termino berberetan egingo dira deialdiaren baseak eta baldintza-zerrenda.

4. *Artikulua.*— Deialdia.

1. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiroko Zuzendaria, Babespen Ofizialeko Etxebizitzaren hitzarmendutako sustapenen proposamenak aurkezteko deialdi publikoa egingo du.

2. Deialdi bakoitzean, E.H.A.O.-ean eta sustapena proiektu dadin Lurralde Historikoko egunkari tirada haundienekoan argitaratuz egindakoan alegia, honako idazpuru funtsezko hauek agertuko dira espreski:

a) Sustapena burutuko deneko lurra zeinkatzea eta deskribatzea, honako gutxienezko xehapenak adieraziz:

— Kokamena.

— Azalera.

— Hirigintza-egoera, zernolakoak, proiektatutako eraikuntzaren hirigintza-parametroak eta, lurren izaera bereziaren arabera, sustapen-proposamena burutzeko beharrezkoak izan daitezkeen gainontzeko zernolako guztiak.

b) Oinarrizko proiektua edo sustapenaren zernolako teknikoak, horiek, Babespen Ofizialeko Etxebizitzarako indarrean dauden ordenantzei egokitu beharko zaizkietala.

c) Jadanik dauden eraikinen oinarrizko proiektua edo zernolako teknikoak eta, hala behar izanez gero, eraikuntzarekin batera egin diren hirigintzatze-obrak.

d) Eraikiko diren etxebizitzaren gehienezko kopurua.

e) Garaje-plazak eta sustapenean sartuko diren merkatalokalen azalera, eta horien eskualdaketaren errejimena.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eritziz horren egiterapena sustapenaren

2.— La concurrencia de todos o alguno de los beneficios relacionados se especificará en las bases y pliegos de condiciones de la convocatoria pública que para cada promoción se efectúe.

3. La percepción de estos beneficios será independiente y compatible con las ayudas establecidas en la legislación vigente de Viviendas de Protección Oficial, tanto respecto a promotor como a adquirentes.

Artículo 3º.— Sistema de colaboración con entidades públicas y privadas.

1. El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, al objeto de llevar a cabo las promociones reguladas por este Decreto, podrá concertar Convenios de Colaboración tanto con Entidades Locales como con otros Entes Públicos o Privados sin ánimo de lucro.

2. Será objeto de estos Convenios la determinación de las respectivas participaciones en la concesión de los beneficios recogidos en esta norma y las contraprestaciones a percibir, comprometiéndose, en todo caso, la Entidad colaboradora a conceder dichos beneficios a quien resulte adjudicatario de la convocatoria pública realizada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

3. La formalización de los Convenios de Colaboración será previa al emplazamiento de convocatoria y sus términos integrarán las bases y pliego de condiciones de ésta.

Artículo 4º.— Convocatoria.

1. El Director de Vivienda del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente emplazará convocatoria pública para la presentación de propuestas de promoción concertada de Viviendas de Protección Oficial.

2. En cada convocatoria, realizada con la debida publicidad mediante su inserción en el B.O.P.V. y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico en el que se proyecte la promoción, figurarán expresamente los siguientes epígrafes fundamentales:

a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción señalando los siguientes datos mínimos:

— Localización.

— Superficie.

— Situación urbanística, características, parámetros urbanísticos de la edificación proyectada y todas aquellas circunstancias que, conforme a la naturaleza específica de los terrenos, sean necesarias para la ejecución de la propuesta de promoción.

b) Proyecto básico o características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las ordenanzas vigentes para las Viviendas de Protección Oficial.

c) Descripción y características de la urbanización existente, y, en su caso, obras de urbanización complementarias a acometer simultáneamente con la edificación.

d) Número máximo de viviendas a construir.

e) Plazas de garaje y superficie de locales comerciales a incluir en la promoción, y régimen de transmisión de los mismos.

Este epígrafe será recogido en las bases cuando, a juicio del Departamento de Urbanismo, Vivienda y

tzat beharrezkoa edo egokia izan dadinean jasoko da idazpuru hau baseetan, eraikintza-proiektuaren bideragarritasun ekonomikoak berak, eskualdearen honelako horniketa-hutsuneak, edo indarrean dagoen hirigintza-araudiaren inposaketak bidezkoa alegia.

f) Burutze eta hirigintzatzearen Proiektua aurkezteko, erakintza-obra hasteko, eta sustapena guztiz burutzeko gehienezko epeak.

g) Sustapenaren gehienezko goste erabatekoa, kontzeptu guztiengatik.

h) Aurreneko eskualdaketan hartutako esleipenaren edo salmentaren gehienezko prezioa, etxibizitzaren azalera erabilgarriko metro karratuka, arau honetako 1,5 artikuluan adierazitakoaren arabera.

i) Proiektatutako sustapeneko onurak, Dekretu honetako 2.2 artikuluan adierazitakoaren arabera.

j) Egon dauden Lankidetzeta-Ituneak eta horietan esandakoa.

k) Azalera-Eskubidea egitearen Administrazio-Klausulak.

l) Hala behar balitz, Erosketaren erregimen berezia, Arau honetako 2. parrafoko 1.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

m) Erosleen familia-errentaren ponderazio-koefizienteak, familiaren osakera eta sustapena kokatu dañin lur-eremua kontutan izanik, eta hori, Dekretu honetako 1,3 artikuluan adierazitakoaren arabera.

n) Proposamenak aurkezteko epea, deialdia Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren.

3.- Deialdi hauetara pertsona naturalak eta juridikoak, espainiarrak zein atzerritarrak izan, aurkez daitezke; pertsonok, iharduteko gaitasun osoa izan eta euren erregimen juridikoetako arau erregulatuzaileen arabera osaturikoak izanik, Estatuko Kontratapenerako Araudi Nagusiko 23. artikuluan eta hurrengoetan eskatutako baldintzak bete beharko dituztela.

Deialdi publiko honetara aurkeztu nahi duten Kooperatibek, Kooperatibei buruzko Otsailaren 11ko 1/1982 Euskal Herriko Autonomia Elkarteke Legean xedatutakoari eta gainontzeko arau osagarriei egokitu beharko diete euren erregimen juridikoa eta, halaber, dagokien Erroldan inskribatu.

5. Artikulua.- Proposamenak.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean aurkeztuko dira proposamenak, deialdi bakoitzean adierazitako epean, eta honako agiri hauek jasoko dituzte gutxienez:

a) Estatuko Kontratapenerako Araudi Nagusiko 25. artikuluan adierazitako terminoetan, proposamen-egilearen eta, hala behar balitz, horren ordeazkoaren nortasuna egiazta dezana.

b) Aipatu Araudiko 23. artikuluan aurrikusitakoaren arabera, zergarekiko ordaindu-beharrak beterik dituela egiazta dezana.

c) Lanbide aztura eta proiektuaren gai den sustapena burutzeko beharrezko den ekonomia eta teknika mailako gaitasuna ziurta ditzaten agiriak.

d) Sustapenaren ezaugarriei buruzko eta teknika, hirigintza eta arkitektura mailako balorapena egiteko bide eman dezan deskribapena.

Medio Ambiente del Gobierno Vasco, su realización sea necesaria o conveniente para la promoción, justificada en la propia viabilidad económica del proyecto de edificación, carencia de este tipo de equipamiento en la zona, o imposición de la normativa urbanística vigente.

f) Plazos máximos de presentación del Proyecto de ejecución y urbanización, de inicio de las obras de construcción, y de ejecución total de la promoción.

g) Coste máximo total de la promoción por todos los conceptos.

h) Precio máximo de adjudicación o venta, en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, de conformidad con lo señalado en el artículo 1,5 de esta norma.

i) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2 de este Decreto.

j) Convenios de Colaboración existentes y términos de los mismos.

k) Cláusulas Administrativas de la constitución del Derecho de superficie.

l) Régimen especial de adquisición, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 1.2, párrafo 2º de esta Norma.

m) Coeficientes de ponderación de la renta familiar de los adquirentes en función de la composición familiar y área geográfica en que se ubique la promoción, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1,3 de este Decreto.

n) Plazo de presentación de las propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial del País Vasco.

3. A estas convocatorias podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 23 y siguientes del Reglamento General de Contratación del Estado.

Las Cooperativas de Vivienda que opten a la convocatoria pública habrán de ajustar su régimen jurídico a lo dispuesto en la Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco 1/1982, de 11 de Febrero, de Cooperativas, y demás normas complementarias, e inscribirse en el correspondiente Registro.

Artículo 5º.- Propuestas

Las propuestas se presentarán en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener al menos la siguiente documentación:

a) Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, del proponente en los términos señalados en el artículo 25 del Reglamento General de Contratación del Estado.

b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 del citado Reglamento.

c) Aquella que acredite la experiencia profesional y la solvencia económica y técnica necesaria para llevar a cabo la promoción proyectada.

d) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma.

e) Eraikiketa materialaren eta sustapenak guztira ekar ditzan kosteak.

f) Etxebizitzak eta elementu bereziak edo probetxagarriak izendatzeak edo saltzeak izango duten prezioa, sustapena kortutan hartu gabe.

g) Estatutoak eta barne-funtzionamendurako errejimen Kooperatiba, Elkartea edo Iraskunderen batek egin dezanean sustapena, sustapenaren hartzaileak (Errenta, Talde Soziala eta abar), eta kideak onartzeko aplikatuko den baremoa.

6. Artikulua.- Izendapena.

1. Proposamenak egiteko epea amaitu dadin egunaren hurrengo hogeita hamar egunen barruan, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Etxebizitza-Zuzendariak, ebazpena emango du deialdia osatzen duten onurak abantailarik ugarien ekar ditzakeen proposamenari eskainiz edo emateke gelditzen dela deklaratu.

2. Onuren izendapena egiteko, aurkeztu diren proposamenen baloraketa egingo da honako erizpide hauen arabera:

a) Eraikiketa materialean jarri dena eta sustapenaren osotasunean kudeaketa-kosteek banan-banan izan duten eragina.

b) Proiektuaren gai izan den sustapenak eskaintzen dituen hirigintza eta arkitektura mailako irtenbideak.

c) Salmentak edo etxebizitzaren izendapenak, sustapeneko materialen kalitatearekin eta instalazioekin duten lotura.

d) Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzaren sustapen-arloan duen kaudimena eta aztura profesionala.

e) Elkartea edo Iraspen, edo Etxebizitza-Kooperatiba bidezko irabazte xederik gabeko sustapen-sistema.

f) Sustapen bakoitzaren zehaztasunen arabera, Etxebizitza Zuzendaritzak deialdi bakoitzerako ezar dezakeen beste edozein erizpide.

7. Artikulua.- Onurak eskuratzea.

1. Honako agiri hauek, deialdia izendatu ondorengo 36 hilabateko epearen barruan eta justifikapenez eman daitezkeen epe-luzapenekin, aurkez daitezzenaren eta Etxebizitza Zuzendaritzak gero onarpena eman diezaiotzen baldintzapean egingo dira, bai deialdi publikoaren hartzailearen aldeko superfiziearen Eskubidearekiko eskritura publikoaren formalizaketa eta bai Jabetza-Erejistroan hori inskribatzea ere:

a) Etxebizitzaren salmenta edo izendapenarekiko kontratuak, superfizearekiko baldintzapeko eskubidea dagoela zehaztuz eta horretan agintea duen administrazio-organismoak bisatuta egon beharko dutela kontratu horiek, eta Dekretu honetan oinarri hartuz sustatzaileak lortutako eta etxebizitzan jarritako egiazko zenbatekoa erasota utziko dela berrietan.

b) Erosleen edo hartzaileen urteko familia-errentaren behar bezalako egiaztagiria, Dekretu honetako 1.3 artikulua ezartzen duenaren arabera.

c) Saldu edo izendatu ez diren etxebizitzak eta kenezinezkoak diren eraskinak Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren esku sustatzaile hartzaileak utziko dituenaren hitzarmen formalak, gero saldu ahal izateko.

e) Coste de ejecución material y coste total de la promoción por todos los conceptos.

f) Precio de adjudicación o venta, en primera transmisión, de las viviendas y elementos privativos o susceptibles de aprovechamiento independiente de la promoción.

g) Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por Cooperativa, Asociación o Fundación, destinatarios a los que se dirige la promoción (Renta, Grupo Social, etc.), y baremo de aplicación para la admisión de socios.

Artículo 6º.- Adjudicación.

1. Dentro de los treinta días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación de propuestas, el Director de Vivienda del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente dictará resolución concediendo los beneficios integrantes de la convocatoria a aquella propuesta que resultara más ventajosa o declarándola desierta.

2. Para la adjudicación de beneficios se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los siguientes criterios:

a) Coste de ejecución material aportado e incidencia del coste de gestión en el total de la promoción por todos los conceptos.

b) Solución urbanística y arquitectónica aportada por la promoción proyectada.

c) Relación del precio de venta o adjudicación de las viviendas con la calidad de los materiales e instalaciones de la promoción.

d) Solvencia y experiencia profesional en el ámbito de la promoción de Viviendas de Protección Oficial.

e) Sistema de promoción sin ánimo de lucro, a través de Asociación o Fundación, o Cooperativa de Vivienda.

f) Cualquier otro criterio que pueda establecerse en cada convocatoria por la Dirección de Vivienda de acuerdo a las particularidades de cada promoción.

Artículo 7º.- Percepción de beneficios.

1. La formalización en escritura pública del Derecho de superficie, y su inscripción constitutiva en el Registro de la Propiedad correspondiente a favor del adjudicatario de la convocatoria pública, se realizará bajo condición resolutoria consistente en la no presentación y posterior aprobación de la Dirección de Vivienda, en el plazo de 36 meses a contar desde la adjudicación de la convocatoria con las prórrogas que justificadamente se concedan, de la siguiente documentación:

a) Contratos de compraventa o adjudicación de las viviendas, con indicación de la existencia de un derecho de superficie condicional y visados por el órgano administrativo competente, en los que conste la cuantía efectiva, repercutida en la vivienda de que se trate, de las ayudas obtenidas por el promotor en base al presente Decreto.

b) Justificante suficiente de la renta familiar anual de adquirentes o adjudicatarios considerada en función de lo dispuesto en el artículo 1.3 de este Decreto.

c) Compromiso formal del promotor adjudicatario de puesta a disposición en favor del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco para su posterior venta de aquellas viviendas y anejos inseparables que no hubieran sido enajenados o adjudicados.

d) Etxebizitzak eraikitze eta, hala behar izan dadinean, horien urbanizaketa proiektua.

e) Jaso den zenbatekoa eta horri dagozkion legezko interesak itzuliko direnaren behar bezalako abal-bidezko bermea edo aseguru-kontratua, etxebizitza eskuratu eta salmentarekiko eskritura publikoa formalizatu arte.

f) Superfiziearekiko Eskubidea ordaintzeko ezartzen den kontraprestaketaren ordainketa edo, hala behar izan dadinean, aseguramendua egitea, abal edo aseguramendu-bidez.

g) Arrisku guztien aurka eraikintza aseguratzeko, arauz ezar dadin mantenimendu-epenez.

2. Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean obra egin izanaren egiaztapenak eurke daitezaren baldintzapean egingo da sustapenaren urbanizaketaren kostetarako izendatutako laguntzaren ordainketa.

3. Arkitektura eta, beharrezko izan dadinean, urbanizaketa proiektuaren kostetarako emandako laguntzaren ordainketa, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, deialdian ezar dadin epearen barruan, proiektu horri onarpena eman ondoren eta koste hori minuta-bidez ziurtatu ondoren, egingo da. Obra-zuzendaritzari dagokion kostearen ordainketa, obra egin izanaren azken ziurtagiria eta minuta-bidez hori ziurtatu ondoren, egingo da.

8. Artikulua.- Superficie-Eskubidearen Indargaltzea.

Lurraren Errejimen eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Bateratutako Testua onartzen duen Apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 173.1 artikuluan zehazten direnaz aparte eta konstituzio-tituluan ezartzen direnaz gainera, honako hau izango da superfiziearekiko eskubidea galtzeko kausa, hau da, Dekretu honek ezartzen duenaz baliatuz bultzatzen den sustapena erabat deskalifikatzea hain zuzen.

9. Artikulua.- Erabilpen errejimena.

1. Urriaren 31ko 31/1978 Errege Dekretu-Legeak eta hori garatzen duten erabakiek Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzentzako ezartzen duten errejimenean egongo dira itunpeko sustapen baten bidez egin daitezten etxebizitzak.

Etxebizitzen jabetza, zertarakoa, erabilpena, zaintza eta probetxamendua Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzei buruz indarrean dauden legepean egongo dira, errejimene horrek indarrean dirauen bitartean.

2. Behin-betiko kalifikapena eman zenetik hasi eta hamar urteko epearen barruan arau honetaz baliatuz egindako etxebizitzek dituzten lotura guztiez saldu ahal izateko, Euskao Jaurlearitzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzaren baimen espresoa behar izango da, dagokion Lurralde Historikoan.

Aipatu den baimen hori eman ahal izateko, beharrezko izango da, lortutako onura guztiak eta horiei dagozkien legezko interesak itzultzea horretarako eskea egin duenak. Ondorio hauetarako, honako hauek hartuko dira onuratzat, hau da, sustatzaileak, etxebizitza saltzerakoan edo izendatzerakoan jarritakoak Dekretu honetako 7.1.a) artikulua ezartzen duenaren arabera, eta bai Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzen Errejimen Orokorren eraginez erosleak jasotakoak ere prezio-beherapenaren ondorioz.

d) Proyecto de ejecución de la edificación de viviendas y en su caso de urbanización.

e) Garantía mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la entrega de la vivienda y formalización de la correspondiente escritura pública de compraventa, de la devolución del importe recibido más los intereses legales correspondientes.

f) Abono o aseguramiento en su caso, a través de aval o contrato de seguro, de la contraprestación establecida en pago del Derecho de superficie.

g) Póliza de seguro contra todo riesgo de la construcción con el período de mantenimiento que se determine reglamentariamente.

2. El abono de la subvención concedida correspondiente al coste de urbanización de la promoción se realizará contra presentación en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de la pertinente certificación de realización de obra.

3. El abono de la subvención concedida correspondiente al coste del proyecto de arquitectura y de urbanización en su caso, se realizará una vez que dicho proyecto sea aprobado, en el plazo señalado en la convocatoria, por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y su coste acreditado mediante minuta; el abono de la correspondiente al coste de la dirección de obra se realizará contra la presentación de la certificación final de realización de obra y su acreditación mediante minuta.

Artículo 8º.- Extinción del Derecho de Superficie.

Además de las señaladas en el artículo 173.1 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las establecidas en el título de constitución, será causa de extinción del derecho de superficie la descalificación de la totalidad de la promoción impulsada al amparo de lo dispuesto en este Decreto.

Artículo 9º.- Régimen de uso

1. Las viviendas edificadas a través de una promoción concertada estarán sujetas al régimen legal de las Viviendas de Protección Oficial establecido en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, y disposiciones que lo desarrollan.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, destino, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a la legislación vigente de Viviendas de Protección Oficial.

2.- Durante el plazo de diez años, contados a partir de la fecha de calificación definitiva, la transmisión a título oneroso de las viviendas construidas al amparo de la presente norma requerirá autorización expresa del Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en el Territorio Histórico de que se trate.

Para la concesión de la autorización mencionada será necesario que el vendedor solicitante devuelva íntegramente los beneficios obtenidos, con sus intereses legales correspondientes. A estos efectos se computarán como beneficios tanto los repercutidos por el promotor en el precio de venta o adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1.a) de este Decreto, como aquellos a los que el adquirente haya accedido en virtud del Régimen General de Viviendas de Protección Oficial como consecuencia de esta minoración de precio.

Dekretu honek ezartzen dituen baldintza orokorrak eta deialdi bakoitzean ezar daitezzenak bete ditzaten erosleen alde egin daitezzen lotura guztizko transmisioei ez zaizkie ezarriko aurreko parrafoan aipatzen direnak; horretarako, beharrezkoa izango da horiek betetzen direla ziurtatzea eta epigrafe honetako lehenengo parrafoan aipatzen den eskabidea gitea.

3. Baimen hau emateak ez du ekarriko, beste gabe, etxebizitzaren deskalifikapenik.

4. Baimen hori eskuratu ondoren edo aipatu den hamar urteko epe hori igaro ondoren, transmisioa egin dadin unean indarrean dauden legeek Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzentzako ezar dezatena izango da bigarren eta geroagoko transmisio bidez egin dadin salketaren gehieneko prezioa.

Artikulu honetako 2. epigrafeko azken parrafoan jasotzen den kasuan, honako hau izango da bigarren eta geroagoko transmisioen gehieneko salmenta-prezioa, hau da, Laguntza Ofizialpeko Etxebizitzari orohar ezarritako eta sustatzaileak, lehenengo transmisioan, Dekretu honetako 7.1.a) artikulua ezartzen duenaren arabera, horiei kendutako onurak gutxituz gel dadina hain zuzen.

5. Etxebizitzarekiko atxikimendurik ez duten merkataritza-tegien eta garageen transmisioei ezarriko zaien lege eta ekonomia mailako errejimena, dagokion deialdiko baseek eta baldintza-pleguak ezar dezatena izango da.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.— Dekretu hau betetzeko eta garatzeko beharrezko izan daitezzen erabakiak emateko esku ematen zaio, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuari.

Bigarrena.— Dekretu honek jasotzen dituen aurkako, kontrako eta bateraezinezko izan daitezzen maila bereko edo beheragoko erabaki guztiak, ez dira aplikagarri izango Euskal Herriko Autonomia Elkartearen eremu-barruan.

Hirugarrena.— Dekretu hau, Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean argitara dadin egun berean, jarriko da indarrean.

Gasteiz, 1988.eko Otsailak 23.

Lehendakaria,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

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

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior a aquellas transmisiones a título oneroso realizadas en favor de adquirentes que cumplan las condiciones generales de este Decreto y las particulares establecidas en la correspondiente convocatoria; a tal efecto será necesaria la acreditación de este cumplimiento junto con la solicitud a que se refiere el párrafo primero de este epígrafe.

3. La concesión de esta autorización no conllevará la descalificación automática de la vivienda a que se refiera.

4. Una vez concedida la citada autorización o transcurrido el plazo señalado de diez años, el precio máximo de venta de estas viviendas en segunda y posteriores transmisiones será el establecido para las Viviendas de Protección Oficial en la legislación vigente del momento en que se realice la transmisión.

El precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones en el supuesto recogido en el último párrafo del epígrafe 2 de este artículo será el que resulte de disminuir al establecido con carácter general para las Viviendas de Protección Oficial los beneficios repercutidos por el promotor en la primera transmisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1.a) de este Decreto.

5. El régimen jurídico y económico que ha de regir las transmisiones de locales comerciales y garages no vinculados será el que se establezca en las bases y pliego de condiciones de la convocatoria respectiva.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Se faculta al Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda.— 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 las prescripciones contenidas en el presente Decreto.

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

Vitoria-Gasteiz, a 23 de Febrero de 1988

El Lehendakari,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

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