

Zk-5917

AGINDUA, 2000ko abenduaren 26koa, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuarena, lurzorua eta urbanizazioaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

Abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuak, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoak, 16. artikuluan jarduketa babestu gisa hartzen du, etxebizitzaren eta lurzorua inguruko gaiari dagokionez, Lurzorua berehala eraikitzeke urbanizatzea, hala bada-gokio, aurrez hori kostubidez eskuratzea barne, baita lurzorua kostubidez eskuratzea ere, administrazio publikoaren menpeko izango diren lurzorua ondate publikoak osatzeko, betiere lehenatasunez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratuta.

Halaber 16. artikuluan ezartzen da jarduketa horren araudia Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren aginduz garatuko dela.

Horri jarraiki eta uztailaren 28ko 160/2000 Dekretuaren, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren egitura organikoa ezartzen duenaren, 4 artikulua eta abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuaren, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoaren, lehen azken xedapenak xedatutakoaren araberak,

XEDATU DUT:**1. artikulua.**— Xedea.

Agindu honen xedea da abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuaren, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoaren, 16.1.e) artikulua garatzea. Artikulu hori lurzorua berehala eraikitzeke urbanizatzeari buruz ari da, hala bada-gokio, aurrez hori kostubidez eskuratzea barne, baita lurzorua kostubidez eskuratzea ere, administrazio publikoaren menpeko izango diren lurzorua ondate publikoak osatzeko, betiere lehenatasunez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratuta.

2. artikulua.— Babes daitezkeen jarduketaren eremua.

1.— Babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea lehenatasunezko xede duen lurzoruari dagokionez, babes daitezkeen jarduketatzat joko dira honakoak:

- a) Lurzorua urbanizatua kostubidez eskuratzea.
- b) Lurzorua urbanizatzea.

c) Lurzorua kostubidez eskuratzea eta berehalakoan urbanizatzea.

Nº-5917

ORDEN de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

El Decreto 306/2000 de 26 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo establece en su artículo 16 como actuación protegida en materia de vivienda y suelo la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo así como la adquisición onerosa de suelo para la formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial.

El mismo artículo 16 establece que la regulación reglamentaria de esa actuación se desarrollará mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 160/2000 de 28 de julio, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente y en la Disposición Final del citado Decreto 306/2000, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo,

DISPONGO:**Artículo 1.**— Objeto.

Es objeto de la presente Orden el desarrollo del artículo 16 del Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en su apartado 1.e) referente a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial.

Artículo 2.— Ámbito de las actuaciones protegibles.

1.— Tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:

- a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.
- b) Urbanización de suelo.
- c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo.

d) Lurzorua kostubidez eskuratzea ondare publikoak sortzeko, ekainaren 29ko 20/1998 Legean, Lurzoru Ondare Publikoenean, ezarritakoari jarraiki.

2.– Edozein kasutan lurzorua eskuratzeko eragiketaren eta urbanizatzeko kostuen guztizko baturak ezin du gaintitu babes ofizialeko etxebizitzei dagokien ez indarrean dagoen legerian adierazitako guztizkoa.

3.– Araututako finantziario kualifikatua jasokoduen lurzorua babes ofizialeko etxebizitzaren lehentasunezko sustapenari lotuta geldituko da.

3. artikulua.– Babes daitezkeen jarduketaren baldintzak.

Jarduketaren xede den lurzoruaren erabilera nagusia babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena izango da.

Dena dela, babesaren plangintzaren egikaritzea-eremuaren azalera eraikigarri guztira hedatu ahal izango da. Horri dagokionez, irabazizko beste erabilera batzuetara bideratutako azalera eraikigarri gehigarriak, egoitza-izaera duten oro barne, ezingo du izan BOEetara bideratutako azalera eraikigarriaren %53 baino handiagoa. Dirulaguntzaren irismena Agindu honen 6. artikuluan ezarritakora mugatuko da.

Indarrean dagoen plangintzaren aldaketaren ondorio den kasuetan izan ezik (kasu horretan ezinbestekoa litzateke Agindu honen 6.1 artikuluan aipatutako hitzarmena egoera fisiko berrira egokitzea), ezingo da handitu babestu den lurzoruaren guztizko azalera.

4. artikulua.– Finantziario kualifikaturako baldintzak.

1.– Babes daitezkeen jarduketaren sustatzaileak, agindu honetan araututako finantza-laguntzak eman baino lehen, egiaztatu egin beharko du eskarian bere aldeko azalera-eskubidearen lagapena, gutxienez berrogeita hamar urtekoa, lurraz erosteko aukera edo lurzoruaren jabetza lortzea ahalbidetuko dion beste edozein titulu duela.

Desjabetzapenaren bidez eskuratzen denean, beharrezkoa izango da nahiko sendotutakoa izatea desjabetzapen bidez jarduteko sistema lurren kokaleku den poligono edo egikaritze-unitatean, baita administrazio jarduleak dagokion desjabetzapen-espeditetari ekitea ere, hirigintza-legeria aplikagarrian eta nahitaezko desjabetzapenari buruzko araudian xedatutakoari jarraiki. Horrez gain ezinbestekoa izango da desjabetuko diren ondasun eta eskubideen zerrenda zehatza eta banakakoa formulatzeko eta erabakitzeke izapideak bete direla egiaztatzea.

Bestalde, lurzorua urbanizatzeko jarduketetan onargarria izango da urbanizazioa egiteko hitzarmen egoia, lurzoruaren titulartasuna duenarekin formalizaturakoa, egiaztatzea.

d) Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos, siempre que se cumplan los fines señalados en la Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de suelo.

2.– En todo caso la suma total de la operación de adquisición de suelo y costes de la urbanización no podrá superar el máximo total establecido en la legislación vigente en materia de viviendas de protección oficial.

3.– El suelo objeto de la financiación cualificada regulada quedará afectado a la promoción preferente de viviendas de protección oficial.

Artículo 3.– Condiciones de las actuaciones protegibles.

El uso predominante del suelo objeto de actuación será el de promoción de viviendas de protección oficial.

No obstante, la protección podrá extenderse a la totalidad de la superficie edificable del ámbito de ejecución del planeamiento de que se trate, con la limitación de que la superficie adicional edificable destinada a otros usos lucrativos, incluidos cualesquiera de carácter residencial, no exceda del 53% de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial, limitándose el alcance de la subsidiación en la forma establecida en el artículo 6 de esta Orden.

Salvo aquellos supuestos en que sea consecuencia de una modificación del planeamiento vigente, en cuyo caso sería preciso adecuar el Convenio a que se refiere el artículo 6.1 de esta Orden a la nueva situación física, no podrá incrementarse la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección.

Artículo 4.– Requisitos para la financiación cualificada.

1.– El promotor de la actuación protegible en su solicitud deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en esta Orden, la existencia a su favor de concesión del derecho de superficie por, al menos cincuenta años, opción de compra de los terrenos o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la normativa sobre expropiación forzosa. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

Igualmente será admisible en actuaciones de urbanización de suelo, la acreditación de concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

2.— Horrezaz gain, sustatzaileak honako agiriak aurkeztu beharko ditu:

a) Lurrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri direla baieztatuko duen udal-ziurtagiria. Salbuespen gisa, eskatzailea udal-entitate bat denean, babes berezirik gabeko lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak hartu ahal izango dira barne, betiere urbanizazio-eta eraikuntza-prozesuan barne hartzen denean, babes-tutako etxebizitzak eraikitzen bideratzen denean.

b) Egin nahi den jarduketa babestuaren ezaugarriak, agindu honen 2. artikuluan aurreikusitako irizpideen arabera banakatuta.

c) Jarduketaren bideragarritasun tekniko eta hirigintzakoak justifikatzen duen memoria. Bertan honakoak adieraziko dira: lurzoru eskuratzeko eta urbanizatzeko kostuak, eskuratze, urbanizatzeko eta eraikitzearen aldiaren aldiko programazio xehatua, babes ofizialeko etxebizitzaren eta aurreikusitako lurzoruaren gainerako erabilaren salmenta-prezioa eta eragiketaren finantza-garapena.

d) Urbanizazio-proiektuak egiteko finantziario kualifikatua lortzeko eskaerak direnez, Udalak proiektuari hasierako onarpena eman diola eta lurzoru eta hiri antolamenduari buruzko legedian definitutako zehaztasunak dituela eta, gainerako kasuetan, behin betiko onartutako zatiko plana duela baieztatzen duen udal-ziurtagiria.

e) Lurzoru eskuratzeko eta berehalakoan urbanizatzeko finantziario kualifikatuaren kasuan, sustatzaileak berariaz hartu beharko du bere gain d) idatz-zatian adierazitako baldintzak betetzen dituela egiaztatzeko konpromisoa. Horrezaz gain, jarduketaren bideragarritasun tekniko eta hirigintzakoak justifikatuko duen beste memoria bat entregatu beharko du. Bertan agindu honen 2. artikuluko 2. idatz-zatian adierazitakora egokitzen dela justifikatu beharko du. Horretarako epea urtebetekoa izango da gehienez ere, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta sustatzaile onuradunaren arteko lankidetzak hitzarmena sinatzen denetik hasita.

3.— Lurren jabetza edo horien azalera-eskubidea eskuratzen duen babes daitezkeen jarduketaren sustatzaileak edo titularrak (urbanizazioa babes daitezkeen jarduketa horren hirugarren sustatzaileek egingo dutenean), adierazitakoez gain, honako konpromisoak hartu beharko dituzte, kasuan kasu:

a) Etxebizitzaren eraikuntzari beren kabuz edo etxebizitza-sustatzaileekiko hitzarmenaren bidez ekitea BOEetara bideratutako egoitza-azaleraren %70ean, ondorengo epeen arabera:

— Lurzoru urbanizagarria eskuratzen den kasuan, bi urte.

2.— Asimismo el promotor deberá aportar la siguiente documentación:

a) Certificado municipal en que conste el carácter de suelo urbano o urbanizable de los terrenos. Excepcionalmente, en el supuesto de que el peticionario sea un Ente Municipal, podrá incluirse el suelo clasificado como no urbanizable no sujeto a especial protección, siempre que una vez incorporado al proceso de urbanización y edificación sea destinado a la construcción de viviendas protegidas.

b) Las características de la actuación protegible que se pretende realizar, desglosada según los criterios que prevé el artículo 2 de esta Orden.

c) Memoria justificativa de la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, con indicación de los costes de adquisición del suelo y de la urbanización, la programación temporal pormenorizada de la adquisición, urbanización y edificación, precio de venta de las viviendas de protección oficial y de los otros usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

d) Tratándose de solicitudes de financiación cualificada para la ejecución de proyectos de urbanización, certificación municipal en que conste que tal proyecto se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, y que el suelo tiene definidas las determinaciones establecidas por la normativa vigente en materia de suelo y ordenación urbana, en el supuesto de que se trate de suelo urbano, o que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, en los demás supuestos.

e) Tratándose de financiación cualificada para la adquisición de suelo e inmediata urbanización, el promotor deberá comprometerse expresamente a acreditar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior d), así como a aportar una nueva memoria justificativa de la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, en la que se justifique la adecuación a lo señalado en el artículo 2, apartado 2 de esta Orden en el plazo máximo de un año a contar desde la suscripción del oportuno Convenio de colaboración entre el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente y el promotor beneficiario.

3.— El promotor de las actuaciones protegibles que adquiera la propiedad de los terrenos o el derecho de superficie sobre los mismos, o su titular en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberán, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

a) Iniciar la construcción de las viviendas, por si o mediante concierto con promotores de vivienda, al menos en un 70% de la superficie residencial destinada a viviendas de protección oficial, en los plazos siguientes:

— En caso de adquisición de suelo urbanizado, dos años.

- Lurzoruaren urbanizazioaren kasuan, hiru urte.
- Berehala urbanizatzeko lurzoru eskuratzen den kasuan, lau urte.
- Lurzoruaren ondare publikoen kasuan, hamabi urte.

Horretarako epeak Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta sustatzaile onuradunaren arteko lankidetzaz hitzarmenak sinatzen direnean hasiko dira. Indarrean dagoen plangintza edo aplikagarri den hirigintza-legerian epe laburragoak adierazten badira, hitzarmeneko epeak horietara egokitu beharko dira.

Idatz-zati honetako lehenengo paragrafoan aipatzen den azalera eraikigarriaren gainerako %30ean egingo diren etxebizitzak hasteko epea jarduketaren arabera dagokien epea baino bi urte gehiagokoa izango da gehienez ere kasu guztietan.

Babes ofizialeko etxebizitzetara dagokienez indarrean dagoen araudian finkatutako epeetan amaitu behar dira etxebizitzak kasu guztietan.

b) Lurzoru horretan eraikiko diren etxebizitzak babes-tuen inguruko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak, Jabetza Erregistroan jaso beharrekoak, ematea EAeri edo eskubideak lagako dizkion entitate publikoari edo etxebizitzaren sustatzailearekin adostea horien lagapena, horretarako ondorengo artikuluan ezarritako moduan.

Erabilitako etxebizitza libreak dira abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuan, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoan, zehaztutako betekizunak betetzen dituztenak eta dekretu horretan babestutako finantzaketa lor dezaketenak.

Etxebizitza horien azalera erabilgarria zehazteko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten arauak izango dira aplikagarri.

4.– Ez dira lurzoruaren inguruko jarduketarako finantziario-eskaerak onartuko lurzoru horretan eraikitzeo babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien behin-behineko kalifikazioaren eskaeraren ostean.

5.– Lurralde-ordezkaritzako zuzendariak hiru hilabeteko epean hartuko du aurkeztutako eskaeraren egokitasunaren inguruko erabakia. Finantza-eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean lurralde-ordezkaritzako zuzendariaren berariazko erabakirik ez bada, ez dela onartu ulertuko da.

5. artikulua.– Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

1.– Lurzoruaren edo azalera-eskubidearen titularrak etxebizitza babestuen sustatzailearekin hitzartu beharko ditu horien inguruko lehentasunez erosteko eta atze-

- En caso de urbanización de suelo, tres años.
- En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, cuatro años.
- En caso de patrimonios públicos de suelo, doce años.

Los plazos se contarán a partir de la suscripción del Convenio de colaboración entre el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente y el promotor beneficiario sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable dispusieran plazos inferiores, aquéllos habrán de ajustarse a éstos.

La iniciación de las viviendas a que se destine el 30% restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este apartado a), deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, en el plazo fijado al efecto por la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial.

b) Otorgar los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre las viviendas protegidas que construya en dicho suelo, a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ente Público a quien aquella ceda sus derechos, o pactar con el promotor de las viviendas su concesión, en la forma que al efecto se determina en el artículo siguiente.

Se considerarán viviendas libres usadas aquéllas que, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Decreto 306/2000, de 26 de diciembre sobre régimen jurídico de las viviendas de protección oficial medidas financieras en materia de vivienda y suelo, puedan acceder a la financiación protegida en ella articulada.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

4.– No se admitirán solicitudes de financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo con posterioridad a la solicitud de calificación provisional correspondiente a las viviendas de protección oficial a edificar en dicho suelo.

5.– El Director de Ordenación del Territorio resolverá en el plazo de tres meses acerca de la procedencia de la solicitud. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de financiación sin que el Director de Ordenación del Territorio haya dictado resolución expresa al respecto, se deberá entender desestimada.

Artículo 5.– Derechos de tanteo y retracto.

1.– El titular del suelo o derecho de superficie deberá pactar con el promotor de las viviendas a precio tasado, los derechos de tanteo y retracto sobre aquéllas,

ra eskuratzeko eskubideak, Euskal Autonomi Erkidegoaren edo eskubideak lagako dizkion entitate publikoaren alde, ondoren adierazitako eran:

a) Lehentasunez erosteko eskubidea, hamar urtetan indarrean egongo dena. Eskubide hori hirurogei egun naturaleko epean erabili ahal izango da, saltzaileak aurreko paragrafoan aipatutako lehentasunez erosteko eskubidearen titularrari etxebizitza saltzeko edo ordaintzan emateko erabakia, eskaintako prezioa, transmisioaren funtsezko baldintzak eta etxebizitza eskuratu nahi duenaren izena, helbidea eta egoera bilduko dituen jakinarazpen fede-emailea helarazten dionetik hasita.

b) Atzera eskuratzeko eskubidea, hamar urteko epekoa, Kode Zibilarren 1.507 artikuluan eta ondorengoe-tan xedatutakoari jarraiki, aurreko paragrafoan aurreikusitako jakinarazpena egin ez denean, bertan eskutatuko edozein baldintza bete ez denean edo transmisioaren benetako balioa txikiagoa denean edo horren gainerako baldintzak kostu gutxiagokoak direnean.

Edozein kasutan, atzera-eskuratzailea erosleak izan ditzakeen egintza judizial eta administratiboetara subrogatuko da indarrean dagoen legeriak finkatutako gehienezko prezioen gainetik jasotako gehiegizko zenbatekoak itzultzeko.

2.- Artikulu honetan xedatutakoak ez ditu kaltetuko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak, apirilaren 15eko 7/1988 Legeak, EAEko administrazioak lehentasunez eskuratzeko duen eskubideari buruzkoak, eta araudi osagarriak lege ezarritakoak.

6. artikulua.- Sustatzailearen finantziazioa.

1.- Sustatzaileari eman beharreko finantziazioa lankidetzaz hitzarmen baten bidez zehaztuko da. Hitzarmen hori sustatzaileak eta Lurralde, Antolamendu eta Etxebizitza Sailak sinatuko dute. Hitzarmen hori formalizatu ondoren, sustatzaileak kreditu-establezimendura jo ahal izango du, finantziazioa formalizatzeko.

2.- Lurzoruaren inguruko babes daitezkeen jarduketan sustatzaileek mailegu kualifikatuak eskatu ahal izango dituzte EAEko administrazioarekin lankidetzaz hitzarmenak sinatu dituzten kreditu-establezimenduetan. Mailegu horiek honako ezaugarriak izango dituzte:

a) Mailegu kualifikatuaren gehienezko zenbatekok ezingo du gainditu babes daitezkeen jarduketan aurrekontuaren guztizko kostua, proiektuaren bideragarritasun tekniko eta finantzarioari buruzko memorian jasotakoa.

b) Amortizaziorako aldien eta, hala badagokio, ga-bezialdiaren (gehienez ere hiru urtekoa izango denaren) arteko baturak ezingo du izan sei urte baino gehiagokoa Agindu honetako 2. artikuluko a), b) eta c) jarduketan kasuan eta hamabi baino gehiagokoa aipatutako artikuluko d) jarduketan kasuan.

a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco o Ente Público a quien la misma ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, 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 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2.- Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre el derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la CAPV, y normativa complementaria.

Artículo 6.- Financiación al promotor.

1.- La determinación de la financiación al promotor será objeto de Convenio de colaboración al efecto, a suscribir entre el promotor y el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Formalizado dicho Convenio el promotor podrá acceder al Establecimiento de Crédito con objeto de formalizar la financiación.

2.- Los promotores de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de los Establecimientos de Crédito, que hayan suscrito Convenio de Colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total presupuestado de las actuaciones protegibles recogido en la correspondiente memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia que será, como máximo, de tres años, no podrá superar los seis años, en las actuaciones a), b) y c) del artículo 2 de esta Orden, ni doce en el supuesto d) del citado artículo.

Hipoteka-mailegua aldez aurretik mugaeguneratuko da eta jasotako laguntza guztiak eta horiei legez dagozkien interesak itzuli beharko dira mailegariak kostubidezko tituluaren bidez transmititzen badu finantziazioaren helburu den lurzorua aipatutako epe horiek amaitu baino lehen.

Hala ere, ez da aldez aurretik mugaeguneratuko, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak transmisioa baimendu ondoren, lurzoruaren eskuratzaila maileguan eta sorospenean subrogatzen denean, horretarako sinatutako lan-kidetzak-hitzarmen berriaren arabera.

Halaber aldez aurretik mugaeguneratuko da lurzoruaren inguruko jarduketa baterako emandako mailegua mailegariak, bere kabuz edo beste sustatzaileren batekin hitzartuta, egindako etxebizitzaren sustapenerako beste mailegu bat lortzen denean.

Edonola ere, babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena egiteko helburuarekin, sustatzaileak horietarako berriazko finantziario kualifikatua eskatzen badu, hori lurzorurako lortutako mailegu kualifikatua amortizatu gabe eskuratu ahal izango du. Kasu horretan sustapenerako maileguaren gehieneko zenbatekoari lurzorurako emandako mailegu kualifikatuaren zenbatekoa kenduko zaio. Izan ere, mailegu horri etxebizitzak transmititu arte edo amortizazio-epea amaitu arte eutsiko zaio.

c) Maileguk kreditu-establezimendu mailegu-emaleek beharrezko irizten dituzten bermeak izango dituzte.

d) Kreditu-establezimenduekin sinatutako finantza-hitzarmenari jarraiki administrazio-baimenean zehaztutako interes-tasa berriaz mota horretarako finkatutakoa izango da. Interes-tasa hori Eusko Jaurlaritzaren dekretu baten bidez ezarriko da.

e) Mailegua eskuratzeko zatiak mailegariak finkatutakoak izango dira eta kreditu-establezimenduak igorpenduko ditu inbertsioaren garapenaren arabera.

f) Kapitalaren amortizazioa eta kreditu-establezimenduen interesak bilduko dituzten kuotak konstanteak izango dira eta sei hilabete behin sortuko dira, horiek ordaintzeko modua edozein delarik ere.

3.- Aurreko idatz-zatian adierazitako maileguz gain, kreditu-establezimenduek eta babes daitezkeen urbanizatzeko jarduketan sustatzaileek banku-deskontuko eragiketarako adostu ahal izango dituzte, obraren esleipendun diren kontratisten onurarako. Deskontu horiek aipatutako kontratistek deskonturako aurkeztutako obra-egiaztagirien ingurukoak izango dira, kreditu-establezimenduekin sinatutako hitzarmenean adostutako baldintzen arabera.

Agindu honetan xedatutakoaren inguruko ondorioetarako, banku-deskontuko eragiketatzat joko da kreditu-establezimenduak kontratistari obra-egiaztagiri ba-

El préstamo hipotecario quedará vencido anticipadamente, procediendo a la devolución de la totalidad de las ayudas percibidas junto con los correspondientes intereses legales, si, antes de concluir estos plazos, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de financiación.

No obstante, no tendrá lugar el vencimiento anticipado cuando, previa autorización de la transmisión por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el adquirente de dicho suelo se subroga en el préstamo y en la subsidiación, conforme a nuevo convenio de colaboración suscrito al efecto.

Asimismo quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

Esto no obstante, si con objeto de llevar a cabo la promoción de viviendas de protección oficial, el promotor solicita la financiación cualificada específica para este figura, podrá acceder a la misma sin amortizar el préstamo cualificado obtenido para suelo, en cuyo caso la cuantía máxima del préstamo para la promoción se verá minorada en el importe del préstamo cualificado en materia de suelo, que permanecerá vivo hasta la transmisión de las viviendas o conclusión de su plazo de amortización.

c) Los préstamos tendrán las garantías que los Establecimientos de Crédito prestamistas consideren necesarias.

d) El tipo de interés determinado en la autorización administrativa conforme al Convenio Financiero vigente suscrito con los Establecimientos de Crédito, será el fijado específicamente para esta figura. Dicho tipo de interés se establecerá por Decreto del Gobierno Vasco.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por el Establecimiento de Crédito en función del desarrollo de la inversión.

f) Las cuotas comprensivas de amortización de capital e intereses de los Establecimientos de Crédito serán constantes y se devengarán semestralmente, con independencia de su pago.

3.- Además de los préstamos señalados en el apartado anterior, los Establecimientos de Crédito y los promotores de actuaciones protegibles de urbanización, podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los contratistas adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados contratistas, en las condiciones pactadas en el Convenio suscrito con los Establecimientos de Crédito.

A los efectos exclusivos de lo dispuesto en esta Orden, se entiende por operaciones de descuento bancario aquéllas en las que un Establecimiento de Crédito

ten zenbatekoa aurreratzea bere kobrantza-eskubidea lagatzearen bidez.

Eragiketa hori dela eta sortutako interesak sustatzailerak ordainduko ditu eta horiek ordaintzeko modua kreditu-establezimendurekin sinatutako finantza-hitzar-menaren bidez finkatuko da.

Deskontu-lerroaren gehieneko zenbatekoa hipoteka-maileguaren kasuan ezarritako bera izango da.

4.- Sorotsitako interes-tasa, beti benetakotzat joko dena, honakoa izango da:

a) Agindu honetako 2. artikuluko a), b) eta c) idatzatietan bildutako kasuetan: urteko interes-tasa efektiboaren 100eko 2.

b) Agindu honetako 2. artikuluko d) idatz-zatian bildutako kasuetan: urteko interes-tasa efektiboaren 100eko 3, maileguaren lehenengo lau urteetan. Bosgarren urtetik aurrera sorospena baliogabetu egingo da.

5.- Agindu honetako 3. artikuluan adierazitako azalera eraikigarri gehigarriko jarduketei dagokien maileguaren zatiaren edo kontu-lerroaren sorospena eten egingo da BOEkoak ez diren eraikuntzak eta horien eraikinetako negozio-lokalak egiten hasten diren unean edo ez direnean hirigintzako betebeharrak eskatzen dituzten ekipamenduak edo zuzkidurak.

7. artikulua.- Ez betetzearen ondorioak.

3. eta 4. artikuluetan adierazitako baldintza eta eskakizunak betetzen ez badira, eta hori justifikatzeko arrazoirik ez dagoenean, eten egingo da emandako sorospena eta, horrezaz gain, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak sorospen edo dirulaguntza gisa une horretara arte ordaindutako zenbatekoak itzuli egin beharko dira, ordaindu zirenetik sortutako interesekin batera.

Ondorioak berdinak izango dira hasieran ezarritako programazioa Euskal Autonomia Erkidegoaren baime-nik gabe aldatzen denean edo programazio hori betetzerakoan atzeratzeak (justifikatutako arrazoirik badi-renean izan ezik) agindu honetako 4.3. artikuluan ezarritako eraikuntza-epeak betetzea ezinezkoa izango dela erakusten duenean.

AZKEN XEDAPENA

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean eta indarrean sartu ondoren aurkeztutako eskaeretan izango da aplikagarri.

Vitoria-Gasteiz, 2000ko abenduaren 26a.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza
eta Ingurugiro sailburua,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.

anticipa al contratista el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

La forma de pago de los intereses generados por dicha operación, que serán abonados por el promotor, será fijada en el correspondiente Convenio financiero suscrito con los Establecimientos de Crédito.

La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario.

4.- El tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, será:

a) Supuestos recogidos en los párrafos a), b) y c) del artículo 2 de la presente Orden: 2 por 100 de interés efectivo anual.

b) En el caso d) del artículo 2 de la presente Orden: 3 por 100 de interés efectivo anual, durante los cuatro primeros años de vida del préstamo. A partir del quinto año se cancelará la subsidiación.

5.- La subsidiación de la parte del préstamo o de la línea de descuento correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable a que se refiere el artículo 3 de esta Orden se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas ó a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

Artículo 7.- Efecto del incumplimiento.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 3 y 4, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta este momento por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en concepto de subsidios, incrementados en los intereses de demora desde su pago.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma del País Vasco o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 4.3. de esta Orden.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y será de aplicación para aquellas solicitudes presentadas después de su entrada en vigor.

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de diciembre de 2000.

El Consejero de Ordenación del Territorio,
Vivienda y Medio Ambiente,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.