

**ETXEBIZITZA ETA
GIZARTE GAIETAKO SAILA****6448**

AGINDUA, 2008ko azaroaren 7koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak bere 41. artikuluen a), c), d), g) eta h) idatz-zatietan jardun babesgarriztat ezartzen ditu etxebizitza babestuen sustapena etxebizitzaren errentamendurako, salmentarako edo erabilera propiorako, birgaikuntza bidezko sustapena eta zuzkidura-alojamenduen sustapena eta eraikuntza ere bilduta.

Dekretu horren 42. artikulua bi laguntza mota arautzen ditu: finantzaketa kualifikatua eta zuzeneko laguntza ekonomikoak.

Indarrean dagoen 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plana Jaurlaritzaren Kontseiluak onartu zuen, 2006ko urriaren 3an egindako bilkuran. Plan horren helburu nagusia da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren etxebizitzaren alorreko jardunetarako jarraibideak aldi horretarako ezartzea, estrategia-plangintzarako irizpideak, sustapena, eta estrategikoak ez diren baina etxebizitzaren alorreko eragileentzat eta babes publikoko etxebizitza behar duten herritarrentzat oso garrantzitsuak diren beste orientabide batzuk aintzakotzat hartuta.

Etxebizitza Bideratzeko Planaren jardunerako ardatz estrategikoen artean barne hartuta dago alokairuko etxebizitzaren sustapenari eta etxebizitzaren erosketari eta birgaitzeari laguntzeko programa bultzatzea. Bestalde, Etxebizitza Bideratzeko Planak bi bide berri zabaltzen ditu alokairu-arloan, hala nola zuzkidura-alojamenduen sustapena eta proiektu pilotuak abiaraztea landa-ingurunean titulartasun publikoko etxebizitzak birgaitzeko etxebizitza horiek alokairuan jartze aldera.

Era berean, urte hauetan metatutako esperientziak aurreko agindua idazterakoan zenbait hobekuntza egin daitezkeen eskatzen du, baita finantza-neurriak eguneratzea ere.

Azkenik, dekretu honen formulazioa eta izapidetza Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22. artikulua ezarritakoaren arabera egin da, eta orobat Jaurlaritzaren Kontseiluak 2007ko otsailaren 13an onartu zituen generoaren eragina aurrez ebaluatzeko jarraibideak kontuan hartuta.

Horren arabera, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren egitura organikoa eta egitekoak ezartzen dituen azaroaren 15eko 373/2005 Dekretuaren 5. artikuluan

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y ASUNTOS SOCIALES****6448**

ORDEN de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler.

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo establece en su artículo 41, apartados a), c), d), g) y h) como actuaciones protegibles la promoción de vivienda protegida para su arrendamiento, venta o uso propio, incluyendo también la promoción por rehabilitación y la promoción y construcción de alojamientos dotacionales.

El artículo 42 del citado Decreto, regula dos tipos de ayudas: la financiación cualificada y las ayudas económicas directas.

El vigente Plan Director de Vivienda 2006-2009 fue aprobado por Consejo de Gobierno, en su sesión de 3 de octubre de 2006. La finalidad de dicho Plan es establecer las Directrices para las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en materia de vivienda durante el período señalado, incorporando criterios de planificación estratégica, fomento y otras orientaciones que, no teniendo el carácter de estratégicas, son de gran calado para los agentes en materia de vivienda y para los ciudadanos necesitados de vivienda de protección pública.

Entre los ejes estratégicos de actuación de dicho Plan Director se incluye la incentivación del programa de ayudas a la promoción de viviendas en alquiler. Por otra parte, el Plan Director abre dos nuevas vías en materia de alquiler como son la promoción de alojamientos dotacionales y la puesta en marcha de proyectos piloto para la rehabilitación de viviendas de titularidad pública en el medio rural para su puesta en alquiler.

Asimismo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años exige una serie de mejoras en la redacción de la Orden anterior, así como una actualización de las medidas financieras.

Finalmente se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 373/2005, de 15 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica

eta babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 41.2 artikuluan ezarritakoari jarraiki, honako hau

EBATZI DUT:

I. KAPITULUA

1. artikulua.– Xedea.

Agindu honen helburua babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzko 39/2008 Dekretuaren 41. artikuluen garapen partziala da, agindu honetan garatzen diren jardun babesgarrietarako finantza-neurri jakin batzuk araututa.

2. artikulua.– Jardun babesgarriak.

1.– Honako hauek izango dira jardun babesgarriak:

a) salmentarako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena, etxebizitza berriaren sustapena zein birgaikuntza bidezko sustapena barne.

b) etxebizitza sustatzea errentamendu babestuan jartzeko.

c) etxebizitza erostea errentamendu babestuan jartzeko.

d) zuzkidura-alojamenduen sustapena.

e) titulartasun publikoko etxebizitzak birgaitzea eta errentamenduan jartzea landa-inguruneetan.

2.– Agindu honi dagokionez, honako hau hartuko da birgaikuntza bidezko sustapentzat: egungo eraikin batean egiten den esku-hartzea, erabileren birmoldaketa edo funtsezko eraldaketa fisikoa badakar, horren emaitza aurrekoarekiko osorik edo zati batean desberdina den eraikin bat bada, eraikinaren balio arkitektonikoak berreskuratzen eta eraikuntza-baldintzak hobetzen dituen, betiere horren guztiaren ondorioz bi etxebizitza edo gehiago lortzen badira.

3.– Agindu honi dagokionez, honako hau hartuko da itundutako sustapentzat: Administrazioaren lurzoruaren gainean sustatzailearen alde azalera-eskubidea eratuz eta sustatzaileari dagokion lehiaketa publikoan edo, hala badagokio, hitzarmenean ezarritako onurak emanez, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak bultzatutako sustapen pribatu oro. Etxebizitza horien xedeak gutxienez % 25 bildu beharko du alokairu sozialeko erregimenean edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako gehieneko errentaren % 75eko errenta-muga.

Era berean, sustapen itundutzat hartuko da udalek beren titulartasuneko lurzoruaren gain bultzaturiko sustapen pribatua eta, hala badagokio, hitzarmen bidez sustapenari onurak ematen zaizkionak ere bai. Etxebi-

y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, y en el artículo 41.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Artículo 1.– Objeto.

Es objeto de la presente Orden el desarrollo parcial del artículo 41, del Decreto 39/2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, regulando las medidas financieras concretas para las actuaciones protegibles que se desarrollan en la presente Orden.

Artículo 2.– Actuaciones protegibles.

1.– Serán actuaciones protegibles las siguientes:

a) promoción de vivienda de protección oficial para venta, incluyendo tanto promoción de vivienda nueva como promoción mediante rehabilitación.

b) promoción de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

c) adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d) promoción de alojamientos dotacionales.

e) Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales.

2.– A los efectos de esta Orden, se entenderá por promoción mediante rehabilitación aquella intervención en construcción existente que suponga una reconversión de usos o una transformación física sustancial que dé lugar a otra construcción diferente en todo o en parte a la precedente, que recupere sus valores arquitectónicos, y mejore sus condiciones edificatorias, siempre y cuando de lugar a dos o más viviendas resultantes.

3.– A los efectos de esta Orden, se entenderá por promoción concertada aquella promoción privada que haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración y la concesión a aquél de los beneficios que se establezcan, en la correspondiente convocatoria pública o, en su caso, convenio. El destino de estas viviendas deberá comprender, al menos, un 25% en régimen de alquiler social o de limitación de renta al 75% de la renta máxima para viviendas de protección oficial de régimen general.

Asimismo se entenderá por promoción conveniada aquella promoción privada impulsada por los Ayuntamientos sobre suelo de su titularidad y, en su caso, en la que se concedan, mediante Convenio, beneficios a la

zitza horien xedea aurreko paragrafoan ezarritako bera izango da.

4.– Etxebizitzen gehieneko azalera erabilgarria 90 m² izango da. Etxebizitza horiek bost kideko edo gehiagoko bizikidetzta-unitateentzat badira, berriz, 120 m²-ko azalera erabilgarria eduki ahal izango dute. Hala ere, etxebizitzak Birgaitze Integratuko Areatan badaude, 120 m²-ra iritsi ahal izango da gehieneko azalera erabilgarria.

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren II., III. eta IV. eranskinetan bilduriko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte etxebizitzek. Era berean, etxebizitzak ezin izango dira hirigintza-arloan antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta egon euren edozein hirigintza-modalitatetan.

3. artikulua.– Errentamendu babestuen eskakizun orokorrak.

1.– Agindu honi dagokionez, honako hau hartuko da errentamendu babestuzat: agindu honetan aurreikusitako epeen eta babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioen araudi erregulatuazilean ezarritakoaren arabera kalkulaturako gehieneko errenten mende dagoena, baita zuzkidura-alojamenduen kasuan egiten den erabilera babestuko lagapena ere.

2.– Ez dira jardun babesgarritzat hartuko 2. artikuluan adierazitako jardunak, horien ondoriozko errentamendu-kontratuek barnean hartzen badituzte maizterrek jabetza berenganatzea ekar dezaketen klausulak.

3.– Babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 3. artikulua aipatzen dituen babes publikoko etxebizitzen erregistroan erregistratuko dira etxebizitzak, eta bertan idatziko dira, orobat, burututako errentamendu-kontratuetan, horien luzapenak eta arau honek zehaztutako gutxieneko epean etxebizitza horietan gertatzen diren gorabehera juridiko guztiak.

4.– Agindu honetan aurreikusitako laguntzak jaso dituzten landa-ingurunean birgaitutako etxebizitzen errentamendu-kontratuetan ezin izango dituzte ezarri erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen arloan araudiak ezarritako gehienekoak baino errenta handiagoak.

4. artikulua.– Onuradunak.

1.– Pertsona fisiko edo juridikoak, publiko edo pribatuak izan ahalko dira etxebizitzak sustatzeko laguntzen onuradun, sustatzaile diren aldetik.

2.– Etxebizitzak eskuratzeko laguntzen onuradun izan ahalko dira 5 etxebizitzaren edo gehiagoren jabetza berenganatu eta etxebizitza horiek errentamendu babestuan jartzeko pertsona juridiko, publiko edo pribatuak, betiere jardun horiek euren xede sozialean bilduta badaude.

promoción. El destino de estas viviendas será el mismo que el establecido en el párrafo anterior.

4.– La superficie útil máxima de las viviendas podrá alcanzar hasta 90 m², pudiendo llegar hasta los 120 m², si se destinan a unidades convivenciales de cinco o más miembros o familias numerosas. No obstante, si las viviendas se encuentran ubicadas en Áreas de Rehabilitación Integrada podrá alcanzar hasta 120 m².

Las viviendas habrán de reunir las condiciones de habitabilidad recogidas en los anexos II, III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo las viviendas no podrán hallarse calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación en cualquiera de sus modalidades urbanísticas.

Artículo 3.– Requisitos generales del arrendamiento protegido.

1.– A los efectos de esta Orden, se entenderá por arrendamiento protegido el sujeto a los plazos previstos en la presente Orden y a las rentas máximas calculadas conforme a lo establecido en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, así como la cesión de uso protegido que se haga en el caso de los alojamientos dotacionales.

2.– No tendrán la consideración de protegibles las actuaciones mencionadas en el artículo 2 cuando los contratos de arrendamiento derivados de las mismas incluyan cláusulas que puedan suponer el acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios.

3.– Las viviendas se inscribirán en el Registro de vivienda de protección pública a que se refiere el artículo 3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en el cual se anotarán a su vez los contratos de arrendamiento celebrados, las prórrogas de los mismos, y cuantas incidencias jurídicas se produzcan en estas viviendas durante el período mínimo determinado por esta norma.

4.– Los contratos de arrendamiento de viviendas públicas rehabilitadas en el medio rural que hayan recibido las ayudas previstas en esta orden no podrán establecer rentas superiores a las máximas establecidas por la normativa en materia de viviendas de protección oficial de régimen general.

Artículo 4.– Beneficiarios.

1.– Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la promoción de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en su condición de promotores.

2.– Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la adquisición de viviendas las personas jurídicas, públicas o privadas, que accedan a la propiedad de 5 o más viviendas para su puesta en arrendamiento protegido, siempre que tales actuaciones se encuentren incluidas en su objeto social.

3.– Pertsona juridiko publiko edo pribatuak izan ahalko dira zuzkidura-alojamenduak sustatzeko laguntzen onuradun, alojamendu horien sustatzaile edota aldi baterako kudeatzaile diren aldetik.

4.– Pertsona juridiko publikoak izan ahalko dira landa-ingurunean titulartasun publikoko etxebizitzaren birgaikuntzarako etxebizitzaren onuradun, etxebizitzaren jabe eta birgaikuntza-jardunaren sustatzaile diren aldetik.

5. artikulua.– Laguntza motak.

Honako laguntza mota hauek eman ahalko dira agindu honen babespean:

1.– Finantzaketa kualifikatua:

a) Mailegu kualifikatuak.

b) Banku-deskontuak:

2.– Zuzeneko diru-laguntzak:

a) Interes-tasaren subsidiario osoa edo partziala.

b) Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak.

II. KAPITULUA

SALMENTARAKO ERREGIMEN OROKORREKO
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAREN
SUSTAPENA, ETXEBIZITZA BERRIAREN
SUSTAPENA ZEIN BIRGAIKUNTZA BIDEZKO
SUSTAPENA BILDUTA

6. artikulua.– Mailegu kualifikatuak.

1.– Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak salmentan edo erabilera propioan lagatzeko sustatuz gero, finantzaketa kualifikatuko gehieneko zenbatekoa erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-prezioak aplikatzearen ondoriozko etxebizitzaren salmenta-prezioaren % 80 izango da, etxebizitzaren tipologia edozein izanda ere.

Eranskinei dagokienez, finantzaketa kualifikatua erregimen orokorreko eranskinen salmenta-prezioa aplikatzearen ondoriozko salmenta-prezioaren % 60 izango da, etxebizitzaren tipologia edozein izanda ere, betiere lotuta badaude, eta % 30 lotuta ez badaude. Finantzaketaren kasuan eraikinean, eraikuntza-unitatean edo kokatuta dauden sustapenean dauden etxebizitzak kopuruaren bezainbesteko eranskin kopurura zabalduko da, gehienez.

2.– Amortizazio-epaia.

Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epaia 20 urtekoa izango da, 3 urte gehiagoko aukerako gabealdiarekin.

3.– Bermeak.

Mailegua hipotekarekin bermatu ahalko da, eta, dagokionean, kreditu-establezimenduek mailegu-eskatzaileari eska dakizkiekeen bermeekin.

3.– Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la promoción de alojamientos dotacionales las personas jurídicas públicas o privadas en su condición de promotores y/o gestores temporales de la explotación de dichos alojamientos.

4.– Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación de viviendas de titularidad pública en el medio rural las personas jurídicas públicas en su condición de propietarios de la vivienda y promotores de la actuación de rehabilitación.

Artículo 5.– Modalidades de ayudas.

Al amparo de la presente Orden se podrán conceder los tipos de ayudas siguientes:

1.– Financiación cualificada.

a) Prestamos cualificados.

b) Descuentos bancarios.

2.– Ayudas económicas directas.

a) Subsidiación total o parcial del tipo de interés.

b) Subvenciones a fondo perdido.

CAPÍTULO II

PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN
OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL PARA VENTA,
INCLUYENDO TANTO PROMOCIÓN DE VIVIENDA
NUEVA COMO PROMOCIÓN MEDIANTE
REHABILITACIÓN

Artículo 6.– Préstamos cualificados.

1.– En el caso de promoción de viviendas de protección oficial de régimen general para su cesión en venta o uso propio, la cuantía máxima de la financiación cualificada será del 80% del precio de venta de las viviendas que, con independencia de su tipología, resulte de aplicar los precios de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.

Respecto de los anejos, la financiación cualificada será del 60% del precio de venta que, con independencia de su tipología, resulte de aplicar los precios de venta de los anejos de protección oficial de régimen general, en el caso de que estén vinculados, y del 30% si no estuvieran vinculados. En este caso la financiación se extenderá, como máximo, a un número de anejos igual al de viviendas que existan en el edificio, unidad edificatoria o promoción donde se encuentren ubicados.

2.– Plazo de amortización.

El plazo de amortización del préstamo cualificado será de 20 años, con 3 años adicionales de carencia opcional.

3.– Garantías.

El préstamo podrá ser garantizado con hipoteca, y en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario los Establecimientos de Crédito.

4.– Sustatzaileek emandako maileguaren guztizkoaren % 100 ere erabili ahaliko dute, inbertsioaren garapenaren eta obren egikaritze-erritmoaren arabera.

5.– Sustatzaileek gehienez 6 hilabeteko epean formalizatu beharko dute mailegua behin-behineko kalifikaziotik (salbu eta alde zuzeneko banku-deskontua aukeratu badu) edo obra-lizentziatik zenbatzen hasita kalifikazioa beharrezkoa ez den kasuetan, eta maileguaren lehen disposizioa egin beharko du formalizatu zenetik zenbatzen hasi eta gehienez 6 hilabeteko epean.

6.– Gabealdia behin betiko kalifikazioa sinatzen denean amaituko da.

7. artikulua.– Banku-deskontua.

1.– Aurreko idatz-zatian adierazitako sustatzailearentzako maileguez gain, kreditu-establezimenduek eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek banku-deskontuko eragiketak itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere kreditu-establezimenduekin izenpetutako Hitzarmenean ituntzen diren baldintzen arabera.

Banku-beherapenetan, kreditu-erakundeak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zerbatekoa aurreratzen dio, kobratzeko eskubidea hari emanez.

Eragiketara horretan sortutako interesak ordaintzeko era, kreditu-establezimenduekin izenpetutako dagokion finantza hitzarmenean zehaztuko da eta sustatzaileak ordaindu beharko du.

2.– Deskontu-linearen gehieneko zerbatekoa hipoteka-maileguei ezarritako gehieneko zerbateko bera izango da eta gehieneko iraupena hiru urtekoa formalizatzen denetik aurrera.

3.– Eraikuntza-obra amaitutakoan, hipoteka-mailegua formalizatuko dute sustatzaileak eta kreditu-erakundeak. Hipoteka-mailegu horrek aurreko artikuluan kualifikatutako maileguetarako adierazitako betekizun eta muga berak bete beharko ditu. Lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den egunetik aurrera zenbatuko da gehieneko amortizazio-epea.

Lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den egunetik aurrera zenbatuko da gehieneko gabealdi-epea.

Mailegua onartzen den unean indarrean dagoena izango da mailegu kualifikatuaren interes tasa.

Deskontu-eragiketa eta sustatzailearentzako mailegua batera badaude, bietan baliatutako zerbatekoen batuketan, sustatzailearentzako maileguan egindako amortizazioak kenduta, ezin izango da agindu honetan finkatutako finantzaketaren gehieneko zerbatekoa baino handiagoa izan.

4.– Los promotores podrán disponer de hasta el 100% del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

5.– Los promotores deberán formalizar el préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la calificación provisional (salvo que hayan optado previamente por el descuento bancario) o licencia de obra en los casos en que no sea necesaria la calificación, y realizar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la formalización.

6.– El período de carencia finalizará en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 7.– Descuento bancario.

1.– Además de los préstamos al promotor, señalados en el apartado anterior los Establecimientos de Crédito y los promotores podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los constructores adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados constructores, en las condiciones pactadas en el Convenio suscrito con los Establecimientos de Crédito.

A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que un Establecimiento de Crédito anticipa al constructor 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.

2.– La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 3 años desde su formalización.

3.– A la finalización de la obra de edificación se formalizará préstamo hipotecario entre el promotor y el Establecimiento de Crédito. Este préstamo hipotecario estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que los citados para los préstamos cualificados en el artículo anterior. El plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

El plazo de carencia máxima se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

El tipo de interés del préstamo cualificado será el que estuviera en vigor en el momento de aprobación del préstamo.

En el supuesto en que convivan la operación de descuento y el préstamo al promotor, la suma de los importes dispuestos en ambas, menos las amortizaciones realizadas en el préstamo al promotor, no podrá rebasar el importe máximo de financiación establecido en la presente Orden.

8. artikulua.– Diru-laguntzak.

Laguntza teknikoagatiko eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen itundurako edo hitzarturako urbanizazioari lotutako kostuengatiko diru-laguntzak eman ahalko dira. Laguntza teknikoaren % 100era ere irits daiteke diru-laguntza, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren idazkuntza-kostuak, eta obraren zuzendaritza- eta ikuskapen-kostuak, eta urbanizazio-kostuen % 100era ere bai, betiere BEZa eta beste zerga batzuk kanpoan utzita. Bi kontzeptuek gehienez 3.000 euroko muga dute etxebizitza bakoitzeko. Birgaitze Integratuko Area-tan laguntza horiek etxebizitza bakoitzeko 5.500 eurora gehituko dira gehienez.

III. KAPITULUA

ERRENTAMENDU BABESTURAKO ETXEBIZITZEN
SUSTAPENA**9. artikulua.**– Jardun babesgarria.

Agindu honek etxebizitzaren sustapena hartuko du jardun babesgarritzat, dela zuzenean errentamendu babesturako, dela ondoren hirugarren bati besterentzeko non eta hark etxebizitza horiek errentamendu babestura bideratzen dituen, gutxienez 15 edo 50 urteko gutxieneko eperako, lehen errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten den egunetik zenbatzen hasita bi kasuetan ere. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

10. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa.

Etxebizitza eta eranskinen gehieneko salmenta-prezioari, betiere babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak erregulatzen dituen araudian aurreikusitakoaren arabera, agindu hau aplikatuta lor daitezkeen itzuli beharrik gabeko diru-laguntzen zenbatekoa deskontatzearen emaitza izango da.

Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzen badira, etxebizitza horietarako araudi erregulatzailean aurreikusitako etxebizitza eta eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 100 izan ahalko da mailegu kualifikatuaren zenbatekoa.

2.– Amortizazio-epea.

Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epea 20 urtekoa izango da, 3 urte gehiagoko aukerako gabealdiarekin, gutxienez 15 urteko errentamendurako sustapen-eragiketetan.

Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epea 30 urtekoa izango da, 3 urte gehiagoko aukerako gabealdiarekin, gutxienez 50 urteko errentamendurako sustapen-eragiketetan.

3.– Bermeak.

Mailegua hipotekarekin bermatu ahalko da, eta, dagokionean, kreditu-establezimenduek mailegu-eskatzailari eska dakizkiekeen bermeekin.

Artículo 8.– Subvenciones.

Se podrán conceder subvenciones por asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción concertada o convenida de viviendas de protección oficial de régimen general. La subvención podrá alcanzar hasta el 100% del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra y hasta el 100% de los costes de urbanización, en todo caso IVA y otros impuestos excluidos. Ambos conceptos con un límite de 3.000 euros máximo por vivienda. En Áreas de Rehabilitación Integrada se incrementarán estas ayudas hasta el máximo de los 5.500 euros por vivienda.

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA
ARRENDAMIENTO PROTEGIDO**Artículo 9.**– Actuación protegible.

Se entenderá como actuación protegible por esta Orden la promoción de viviendas, bien directamente para destino a arrendamiento protegido o bien para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 o de 50 años, a contar en ambos casos desde la fecha de presentación del primer contrato arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Artículo 10.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima.

Será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la presente Orden.

En el caso de promoción de viviendas de protección oficial de régimen especial la cuantía del préstamo cualificado podrá ser del 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos previsto en la normativa reguladora para tales viviendas.

2.– Plazo de amortización.

El plazo de amortización del préstamo cualificado será de 20 años, con 3 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido de 15 años como mínimo.

El plazo de amortización del préstamo cualificado será de 30 años, con 3 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido de 50 años como mínimo.

3.– Garantías.

El préstamo podrá ser garantizado con hipoteca, y en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario los Establecimientos de Crédito.

4.– Sustatzaileek emandako maileguaren gutzitzaoren % 100 ere erabili ahaliko dute, inbertsioaren garapeneren eta obren egikaritze-eritmoaren arabera.

5.– Sustatzaileek gehienez 6 hilabeteko epean formalizatu beharko dute mailegua behin-behineko kalifikaziotik (salbu eta alde zuzeneko banku-deskontua aukeratu badu) edo obra-lizentziatik zenbatzen hasita kalifikazioa beharrezkoa ez den kasuetan, eta maileguaren lehen disposizioa egin beharko du formalizatu zenetik zenbatzen hasi eta gehienez 6 hilabeteko epean.

6.– Behin betiko kalifikazio edo lehen okupazio lizentzia ematen den egunean amaituko da gabealdia, kalifikazioa beharrezkoa ez den kasuetan.

7.– Agindu honen arabera interes-tasaren subsidiazioa ez dagokionean, maileguen amortizazioa administratiboki emanak eta baimenduak izan ziren interes-tasara gauzatuko da kasu bakoitzean, kreditu-erakundeekin sinatutako hitzarmenean ezarritakoari jarraiki.

8.– Amortizazioa eta kreditu-erakundearen interesak bilduko dituzten kuotak konstanteak izango dira eta hilabetean behin sortuko dira, horiek ordaintzeko era edozein delarik ere.

11. artikulua.– Banku-deskontua.

1.– Aurreko idatz-zatian adierazitako sustatzailearentzako maileguez gain, kreditu-establezimenduek eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek banku-deskontuko eragiketak itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere kreditu-establezimenduekin izenpetutako Hitzarmenean ituntzen diren baldintzen arabera.

Banku-beherapenetan, kreditu-erakundeak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa aurreratzen dio, kobratzeko eskubidea hari emanez.

Eragiketa horretan sortutako interesak ordaintzeko era, kreditu-establezimenduekin izenpetutako dagokion finantza hitzarmenean zehaztuko da eta sustatzaileak ordaindu beharko du.

2.– Deskontu-linearen gehieneko zenbatekoa hipoteka-maileguei ezarritako gehieneko zenbateko bera izango da eta gehieneko iraupena hiru urtekoa formalizatzen denetik aurrera.

3.– Eraikuntza-obra amaitutakoan, hipoteka-mailegua formalizatu dute sustatzaileak eta kreditu-erakundeak. Hipoteka-mailegu horrek aurreko artikuluan kualifikatutako maileguetarako adierazitako betekizun eta muga berak bete beharko ditu. Lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den egunetik aurrera zenbatuko da gehieneko amortizazio-epea.

4.– Los promotores podrán disponer de hasta el 100% del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

5.– Los promotores deberán formalizar el préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la calificación provisional (salvo que hayan optado previamente por el descuento bancario) o licencia de obra en los casos en que no sea necesaria la calificación, y realizar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la formalización.

6.– El período de carencia finalizará en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o licencia de primera ocupación en los casos en que no sea necesaria la calificación.

7.– Cuando según esta Orden no proceda la subdiación del tipo de interés, la amortización de los préstamos se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, según lo establecido en el Convenio suscrito con los Establecimientos de Crédito.

8.– Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses del Establecimiento de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 11.– Descuento bancario.

1.– Además de los préstamos al promotor, señalados en el apartado anterior los Establecimientos de Crédito y los promotores podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los constructores adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados constructores, en las condiciones pactadas en el Convenio suscrito con los Establecimientos de Crédito.

A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que un Establecimiento de Crédito anticipa al constructor 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.

2.– La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 3 años desde su formalización.

3.– A la finalización de la obra de edificación se formalizará préstamo hipotecario entre el promotor y el Establecimiento de Crédito. Este préstamo hipotecario estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que los citados para los préstamos cualificados en el artículo anterior. El plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

Lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den egunetik aurrera zenbatuko da gehieneko gabealdiepea.

Mailegua onartzen den unean indarrean dagoena izango da mailegu kualifikatuaren interes tasa.

Deskontu-eragiketa eta sustatzailearentzako mailegua batera badaude, bietan baliatutako zenbatekoen batuketara, sustatzailearentzako maileguan egindako amortizazioak kenduta, ezin izango da agindu honetan finkatutako finantzaketaren gehieneko zenbatekoa baino handiagoa izan.

12. artikulua.– Interes-tasaren subsidiazioa.

1.– Ondoren hirugarren bati besterentzeko etxebizitzak sustatzen badira non eta hark etxebizitza horiek errentamendu babestura bideratzen dituen, betiere erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin, subsidiatutako interes-tasa % 0 izango da mailegu kualifikatuaren iraunaldi osoan, gehienez 20 urteko epearekin.

2.– Etxebizitzak sustatzen badira gutxienez 15 urterako errentamendurako, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin edo erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gainditzen ez dituztenekin (azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da), interes-tasa subsidiatua urteko efektiboaren % 1 izango da (% 0,99 nominala hileroko mugaegunekin) mailegu kualifikatuaren iraunaldi osoan, 20 urteko gehieneko mugarekin.

3.– Laguntza hori gorde egingo da hala gabealdian nola kitapenaldian, mailegu kualifikatuetan, eta indarrean dagoen bitartean, obra-ziurtagirietarako deskontu-lineen kasuan, baldin eta etxebizitzaren xedea mantentzen bada eta araudian adierazitako baldintzak betetzen badira.

13. artikulua.– Diru-laguntzak.

Honako kontzeptu hauengatik eman ahalko dira diru-laguntzak:

1.– Laguntza teknikoa eta urbanizazioari lotutako kostuak errentamendurako babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko. Laguntza teknikoaren % 100era ere irits daiteke diru-laguntza hau, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren idazkuntza-kostuak, eta obraren zuzendaritza- eta ikuskapen-kostuak. Era berean, urbanizazio-kostuen % 100era iritsi ahalko da, betiere BEZa eta beste zerga batzuk kanpoan utzita. Bi kontzeptuek gehienez 3.000 euroko muga dute etxebizitza bakoitzeko. Birgaitze Integratuko Areatan laguntzak etxebizitza bakoitzeko 5.500 eurora gehituko dira gehienez.

2.– Errentamendurako pizgarriak:

Errentamendu babesturako etxebizitza sustatzea. Gutxienez 15 urterako alokairuko erregimen orokorre-

El plazo de carencia máxima se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

El tipo de interés del préstamo cualificado será el que estuviera en vigor en el momento de aprobación del préstamo.

En el supuesto en que convivan la operación de descuento y el préstamo al promotor, la suma de los importes dispuestos en ambas, menos las amortizaciones realizadas en el préstamo al promotor, no podrá rebasar el importe máximo de financiación establecido en la presente Orden.

Artículo 12.– Subsidiación del tipo de interés.

1.– En el supuesto de promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial, el tipo de interés subsidiado será del 0% a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de 20 años.

2.– En el supuesto de promoción de viviendas para su destino a arrendamiento a 15 años como mínimo, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general (opción que deberá hacerse de modo excluyente), el tipo de interés subsidiado será del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de 20 años.

3.– Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el supuesto de líneas de descuento de certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

Artículo 13.– Subvenciones.

Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

1.– Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección oficial para arrendamiento. Esta subvención podrá alcanzar hasta el 100% del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra. Así mismo, podrá alcanzar hasta el 100% de los costes de urbanización en todo caso IVA y otros impuestos excluidos. Ambos conceptos con un límite de 3.000 euros máximo por vivienda. En Áreas de Rehabilitación Integrada se incrementarán las ayudas hasta el máximo de los 5.500 euros por vivienda.

2.– Incentivos al arrendamiento:

Promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido. Rentas de viviendas de protección

ko babes ofizialeko etxebizitzaren errentak: etxebizitza bakoitzeko 10.000 euroko zuzeneko laguntza. Gutxienez 50 urterako alokairuan: etxebizitza bakoitzeko 20.000 euroko zuzeneko laguntza.

Errentamendu babesturako etxebizitza sustatzea. Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gaintzen ez dituztenak, eta azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da. Gutxienez 15 urterako alokairuan: etxebizitza bakoitzeko 18.000 euroko zuzeneko laguntza. Gutxienez 50 urterako alokairuan: etxebizitza bakoitzeko 40.000 euroko zuzeneko laguntza.

Ondoren hirugarren bati besterentzeko etxebizitza sozialak sustatzea non eta hark etxebizitza horiek errentamendu babestura bideratzen dituen, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin, gutxienez 15 urteko epearekin: etxebizitza bakoitzeko 24.000 euroko zuzeneko laguntza.

IV. KAPITULUA

ETXEBIZITZAK ESKURATZEA ERRENTAMENDU BABESTUAN JARTZEKO

14. artikulua.– Jardun babesgarria.

Agindu honek etxebizitzaren eskuratzea hartuko du jardun babesgarriztat, etxebizitza horiek errentamendu babestuan jartzeko, gutxienez 15 edo 50 urteko epearako, lehen errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten denetik zenbatzen hasita. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

15. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa.

Etxebizitza eta eranskinen gehieneko salmenta-prezioari, betiere babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak erregulatzen dituen araudian aurreikusitakoaren arabera, agindu hau aplikatuta lor daitezkeen itzuli beharrik gabeko diru-laguntzen zenbatekoa deskontatzearen emaitza izango da.

2.– 10. artikulua xedatzen dituenak izango dira maileguaren ezaugarriak, salbu eta dispozizio-mugari dagokionez, % 100erainokoa izango baita.

16. artikulua.– Interes-tasaren subsidiarioa.

1.– Etxebizitzak eskuratzen badira gutxienez 15 urterako errentamendurako, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin edo erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gaintzen ez dituztenekin (azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da), interes-tasa subsidiarioa urteko efektiboaren % 1 izango da (% 0,99 nominala hileroko mugaegunekin) mailegu kualifikatua iraunaldi osoan, 20 urteko gehieneko mugarekin.

2.– Laguntza hori gorde egingo da hala gabealdian nola kitapenaldian, mailegu kualifikatuetan, eta indarrean dagoen bitartean, obra-ziurtagiriatarako deskon-

oficial de régimen general en alquiler a 15 años como mínimo: ayuda directa de 10.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años como mínimo: ayuda directa de 20.000 euros por vivienda.

Promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido. Rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente. En alquiler a 15 años como mínimo: ayuda directa de 18.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años como mínimo: ayuda directa de 40.000 euros por vivienda.

Promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, por un plazo mínimo de 15 años: ayuda directa de 24.000 euros por vivienda.

CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

Artículo 14.– Actuación protegible.

Se entenderá como actuación protegible por esta Orden la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 o de 50 años, a contar desde la presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Artículo 15.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima.

Será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la presente Orden.

2.– Las características del préstamo serán las que dispone artículo 10 excepto en lo que se refiere al límite de disposición que será de hasta el 100%.

Artículo 16.– Subsidiación del tipo de interés.

1.– En el supuesto de adquisición de viviendas para su destino a arrendamiento a 15 años como mínimo, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general (opción que deberá hacerse de modo excluyente), el tipo de interés subsidiado será del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de 20 años.

2.– Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el su-

tu-lineen kasuan, baldin eta etxebizitzaren xedea mantentzen bada eta araudian adierazitako baldintzak betetzen badira.

17. artikulua.– Diru-laguntzak.

Honako hauek izango dira errentamendu babestuan etxebizitza eskuratzeko pizgarriak:

a) Etxebizitza eskuratzeko errentamendu babestuan jartzeko, salbu eta etxebizitza sozialak eskuratzeko:

– Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errenta. Gutxienez 15 urterako alokairuan: 10.000 euro etxebizitza bakoitzeko. Gutxienez 50 urterako alokairuan: 20.000 euro etxebizitza bakoitzeko.

– Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errenta edo erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gaintzen ez dituztenak, eta azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da. Gutxienez 15 urterako alokairuan: 18.000 euro etxebizitza bakoitzeko. Gutxienez 50 urterako alokairuan: 40.000 euro etxebizitza bakoitzeko.

b) Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentarekin errentamendu babestuan jartzeko etxebizitza sozialak eskuratzeko. Gutxienez 15 urterako alokairuan: 18.000 euro etxebizitza bakoitzeko. Gutxienez 50 urterako alokairuan: 20.000 euro etxebizitza bakoitzeko.

V. KAPITULUA

ZUZKIDURA-ALOJAMENDUAK SUSTATZEA

18. artikulua.– Jardun babesgarria.

Jarduera babesgarriz hartuko da izaera publikoko pertsona juridiko batek zuzenean edo zeharka zuzkidura-alojamenduak sustatzea, betiere titulartasun publikoko lurzoruan.

Premia bereziko kolektiboek aldi baterako erabiliko dituzte alojamendu horiek eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bederatzigarren xedapen gehigarrian ezarritako eta dagokion araudien garatutako zein etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza neurriei buruzko 39/2008 Dekretuaren hirugarren eta laugarren xedapen gehigarrietan ezarritako baldintzak bilduko dituzte.

Agindu honetan ezarritakoari soilik dagokionez, tratamendu berezia izango dute beren finantzaketa-erregimena erabiltzailearen ekarpen ekonomiko aurreratu batean oinarritzen duten zuzkidura-alojamenduak, erabilera eteten denean itzultzeko eskubidearekin -A motako zuzkidura-alojamenduak-, erabiltzaile izango denaren ekarpen ekonomiko aurreratu horri jarraiki finantzatzen ez diren beste zuzkidura-alojamenduei dagokienez -B motako zuzkidura-alojamenduak-. Alojamen-errentamenduen edo erabilera-erregimenaren ordainketaren aseguramenduari lotutako hilekoen

puesto de líneas de descuento de certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

Artículo 17.– Subvenciones.

Los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a:

a) Adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido, excepto la adquisición de viviendas sociales:

– Renta de viviendas de protección oficial de régimen general. En alquiler a 15 años, como mínimo: 10.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años, como mínimo: 20.000 euros por vivienda.

– Renta de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente. En alquiler a 15 años, como mínimo: 18.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años, como mínimo: 40.000 euros por vivienda.

b) Adquisición de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial. En alquiler a 15 años como mínimo: 18.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años como mínimo: 20.000 euros por vivienda.

CAPÍTULO V

PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 18.– Actuación protegible.

Se entenderá como actuación protegible la promoción por parte de una persona jurídica de carácter público de forma directa o indirecta de alojamientos dotacionales, en suelo de titularidad pública.

Estos alojamientos se destinarán a su uso temporal para colectivos de especial necesidad y reunirán los requisitos establecidos tanto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y desarrollados en su respectiva normativa como en la Disposición Adicional Tercera y Cuarta del Decreto 39/2008 sobre el régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

A los solos efectos de lo establecido en esta orden serán objeto de tratamiento diferenciado aquellos alojamientos dotacionales que basen su régimen de financiación en una aportación económica anticipada a cargo del usuario con derecho de devolución en el momento de la cesación de su uso -Alojamientos Dotacionales tipo A- de aquellos otros alojamientos dotacionales que no se financian en base a dicha aportación económica anticipada por parte del futuro usuario -Alojamientos Dotacionales tipo B-. Los pagos anticipados de mensualidades vinculados al aseguramiento del pago del

ordainketa aurreratuak ez diren ekarpen ekonomiko aurreraturtat hartuko artikulu honetan xedatutakoari dagokionez.

19. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa. Alojamen duen eraikuntzaren kostuaren eta ordainsari teknikoei buruzko (proiektuaren idazkuntzari dagozkionak zein obren zuzendaritzari eta ikuskapenari dagozkienak) gastuen % 100 izango da finantzaketa kualifikatua, guztia ere 75.000 euroko gehienekoarekin alojamentu bakoitzeko.

Ez dira finantzatu ez eranskinen eraikuntza-kostuak, ez BEZari edo beste edozein zergari dagozkion gastuak.

2.– Gehieneko amortizazio-epa 30 urtekoa izango da, 3 urte gehiagoko aukerako gabealdiarekin. Bermeak, maileguaren dispozizioa, formalizazio-data eta gabealdia 10. artikuluan xedatutakoak izango dira.

3.– Amortizazioa eta kreditu-erakundearen interesak bilduko dituzten kuotak konstanteak izango dira eta hilabetearen behin sortuko dira, horiek ordaintzeko era edozein delarik ere.

20. artikulua.– Interes-tasaren subsidiarioa.

B motako zuzkidura-alojamenduak sustatzen diren kasuetan, interes-tasa subsidiarioa % 0 izango da mailegu kualifikatuaren iraunaldiaren lehenengo hamar urteetan eta urteko efektiboaren % 1 (% 0,99 nominala hileroko mugaegunekin) 11. urtetik 20. urtera bitarte.

21. artikulua.– Diru-laguntzak.

Zuzkidura-alojamenduen sustapenerako diru-laguntzak honako hauek izango dira gehienez:

- a) A motako alojamen duen sustapena: 3.000 euro alojamentu bakoitzeko.
- b) B motako alojamen duen sustapena: 40.000 euro alojamentu bakoitzeko.

VI. KAPITULUA

TITULARTASUN PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK
BIRGAITZEA ETA ERRENTAMENDUAN JARTZEA
LANDA-INGURUNEETAN

22. artikulua.– Jardun babesgarria.

Jardun babesgarriz hartuko da errentamendu babesturako landaguneetako titulartasun publikoko lurzoruetan dauden titulartasun publikoko etxebizitzaren birgaitzearen bidezko sustapena, gutxienez 15 urteko eperako, lehen errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

Agindu honi dagokionez, gehienez 3.000 biztanle dituzten udalerrak hartuko dira landagunetzat.

arrendamiento o del régimen de uso de los alojamientos no tendrán la consideración de aportación económica anticipada a los efectos de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 19.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima. La financiación cualificada será del 100% del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos correspondientes a honorarios técnicos relativos tanto a la redacción del proyecto como a la dirección e inspección de las obras, todo ello con un límite máximo de 75.000 euros por alojamiento.

No serán objeto de financiación los costes de construcción de los anejos ni los gastos correspondientes al IVA o cualquier otro impuesto.

2.– El plazo máximo de amortización será de 30 años, más 3 años de carencia opcional. Las garantías, disposición del préstamo, fecha de formalización y período de carencia será el dispuesto en el artículo 10.

3.– Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses del Establecimiento de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 20.– Subsidiación del tipo de interés.

En los supuestos de promoción de alojamientos dotacionales de tipo B el tipo de interés subsidiado será del 0% a lo largo de los diez primeros años de la vida del préstamo cualificado y del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) durante los años 11 al 20.

Artículo 21.– Subvenciones.

Las subvenciones para la promoción de alojamientos dotacionales ascenderán como máximo a:

- a) Promoción de alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.
- b) Promoción de alojamientos tipo B: 40.000 euros por alojamiento.

CAPÍTULO VI

REHABILITACIÓN Y PUESTA EN
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE
TITULARIDAD PÚBLICA EN MEDIOS RURALES

Artículo 22.– Actuación protegible.

Se entenderá como actuación protegible la promoción mediante rehabilitación de viviendas de titularidad pública en suelo igualmente de titularidad pública sitios en zonas rurales con destino a arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 años, a contar desde la fecha de presentación del primer contrato arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

A los efectos de esta Orden se considerarán zonas rurales los municipios con población inferior a 3.000 habitantes.

23. artikulua.– Diru-laguntzak.

Honako kontzeptu hauengatik eman ahalko dira diru-laguntzak:

a) Eraikinaren birgaitze-lanen egikaritzea, gehienez 600 euro eraikitako m²-ko.

b) Laguntza teknikoko gastuak eta proiektuaren idazkuntzako eta obra-zuzendaritza- eta -ikuskapeneko ordainsariak, gehienez 3.000 euro etxebizitza bakoitzeko.

Edozein kasutan ere, baztertuta geratzen dira BEZa eta beste edozein zerga.

VII. KAPITULUA
LAGUNTZEN KUDEAKETA

24. artikulua.– Eskerak aurkezteko epea, tokia eta aurkeztu beharreko agiriak.

1.– Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzari igorriko zaizkio eskaerak, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 38.4 artikuluan aurreikusitako moduen arteko edozeinetan.

2.– Eskatzailearen nortasuna egiaztatzen duen dokumentazioarekin batera igorri beharko da eskaera eta, hala badagokio, daukan ordezkaritza, baita honako agiri hauek ere:

a) Sustapena bada, lurzoruaen titularra edo sustatzeko gaitzen duen beste edozein tituluren titularra izatea egiaztatu beharko da. Zuzkidura-alojamenduen sustapena eta landaguneetako etxebizitza publikoen birgaikuntza eta errentamenduan jartzea bada, titulartasun horrek publikoa behar du izan.

b) Zuzkidura-alojamenduen sustapena bada, lurzatiaren zuzkidura-izaeraren dokumentazio egiaztagarria aurkeztu beharko da.

c) Kasu guztietan ere, dagokion sustapenaren edo jardunaren azterlan ekonomikoa ere bildu beharko da, proiektuan bildutako elementu guztien azalera erabilgarriak zehaztuta.

d) Etxebizitzen xedea errentamendu babestua bada, etxebizitzak errentamendu babestura bideratzeko konpromisoa, indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzen arabera, errentariak ordaindu beharko duen gehieneko errenta zehaztuta, baita errentamenduan egongo diren gutxienezko epea ere, agindu honetan aurreikusitakoari jarraiki.

e) Etxebizitzak errentamendu babestuan jartzeko eskuratzen badira, salerosketa-kontratua eta esleipen-agiria.

f) Ondoren hirugarren bati besterentzeko etxebizitzak sustatzen badira non eta hark etxebizitza horiek errentamendu babestura bideratzen dituen, etxebizitzak agindu honek aurreikusitako gutxienezko epeetan

Artículo 23.– Subvenciones.

Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble, hasta 600 euros/m² construido.

b) Gastos de asistencia técnica y honorarios de redacción del proyecto y dirección e inspección de obra, hasta 3.000 euros por vivienda.

En todo caso quedan excluidos el IVA y cualquier otro impuesto.

CAPÍTULO VII
GESTIÓN DE LAS AYUDAS

Artículo 24.– Presentación de solicitudes, lugar y documentación.

1.– Las solicitudes se dirigirán a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, por cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.– A la solicitud deberá acompañarse la documentación que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente, así como la siguiente:

a) En el caso de promoción habrá de acreditar ser titular del suelo o de cualquier otro título que le faculte para promover. Para el caso de promoción de alojamientos dotacionales y de rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas públicas en medios rurales dicha titularidad habrá de ser pública.

b) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales deberá aportarse documentación acreditativa del carácter dotacional de la parcela.

c) En todos los casos se deberá acompañar estudio económico de la promoción o actuación de la que se trate, con detalle de las superficies útiles de todos los elementos comprendidos en el Proyecto.

d) En los supuestos en que el destino de las viviendas sea el arrendamiento protegido, compromiso de destinar las viviendas a arrendamiento protegido de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente, especificando la renta máxima que habrá de ser abonada por el arrendatario, así como el plazo mínimo que estarán en arrendamiento, según lo previsto en esta Orden.

e) En el supuesto de adquisición de viviendas para puesta en arrendamiento protegido, el contrato de compraventa o documento de adjudicación.

f) En el supuesto de promoción de viviendas para su posterior enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido, compromiso de enajenar las viviendas a una entidad que las destine a su

errentamendu babestura bideratuko dituen erakunde bati besterentzeko konpromisoa.

g) Zuzkidura-alojamenduen sustapena bada, erakuntza-proiektuan barne hartutako aurrekontua ere bilduko da, eta erabiltzaileak ordaindu beharreko onartutako kanon-erregimena zehaztu beharko da.

h) Landa-inguruneke etxebizitza publikoen birgaikuntza eta errentamenduan jartzea bada, birgaikuntza-proiektua aurkeztu beharko da.

i) Kasu guztietan ere zerga-betebeharrekin egunean dagoela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da, betiere Euskal Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorren pentzutan diru-laguntzak eskuratu dituztenek zerga-arloko obligazioak bete dituztela egiaztatzei buruzko Ogasun eta Finantza sailburuaren 1991ko urriaren 7ko Aginduan ezarritakoari jarraiki, baita Gizarte Segurantzarekiko betebeharrak egunean dituela egiaztatzen duen dokumentazioa ere.

j) Era berean, kasu guztietan ere pertsona edo erakunde eskatzailearen zinpeko aitortpena jaso beharko da, non jasotzen den ez dagoela administrazio- edo zigor-arloan zigortuta diru-laguntzak edo laguntza publikoak lortzeko aukera galtzarekin eta ez dagoela horretarako ezgaitzen duen inolako legezko debekuren eraginpean.

k) Egindako eskaera ebazteko organo eskudunaren iritziz beharrezkoa den beste edozein dokumentu.

25. artikulua.– Laguntzak kudeatzeko organoa eta eskaeren ebazpena.

1.– Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariari dagokio agindu honetan aurreikusitako finantza-laguntzak esleitzea.

2.– Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak aurkeztutako eskaeran zerbait falta dela edo gaizki adierazita dagoela edo aurkeztu beharreko agiriren bat falta dela atzematen badu, eskatzaileari jakinarazi eta 10 eguneko epea emango dio arazoa konpontzeko edo falta dena aurkezteko eta hori egin ezean, eskaerari uko egin diola ulertuko dela adieraziko dio, Ebazpena -Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legearen 42. artikuluan ezarritako moduan idatzi beharrekoa eman ondoren.

3.– Itundutako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenen kasuan, lehiaketa bidez egingo da esleipena, etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren, eta garapen-araudiaren, 31. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoari jarraiki, eta prozedura horretan etekinen esleipena gertatuko da.

4.– Gainerako kasuetan, prozedurak alderdietako batek eskatuta hasten direnetan, ebazpena eman eta

arrendamiento protegido durante los plazos mínimos previstos en la presente Orden.

g) En el supuesto de promoción de alojamientos donacionales se acompañará el presupuesto contenido en el Proyecto de edificación y se deberá especificar el régimen de cánones aprobado a abonar por el usuario.

h) En el supuesto de rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas públicas en medio rural se deberá aportar el Proyecto de Rehabilitación.

i) En todos los casos se deberá acompañar la documentación acreditativa de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias, de conformidad con lo establecido en la Orden de 7 de octubre de 1991, del Consejero de Hacienda y Finanzas, sobre acreditación del cumplimiento de obligaciones tributarias por los beneficiarios de subvenciones con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la acreditativa del cumplimiento de las obligaciones para con la Seguridad Social.

j) Asimismo en todos los casos habrá de presentarse declaración jurada de que la persona o entidad solicitante no se encuentra sancionada administrativa o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas y que no se haya incurrido en prohibición legal alguna que le inhabilite para ello.

k) Cualquier otro documento que a juicio del órgano competente sea preciso para la resolución de la solicitud formulada.

Artículo 25.– Órgano de gestión y resolución de solicitudes.

1.– Corresponde al Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda la adjudicación de las ayudas financieras previstas en la presente Orden.

2.– Si la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda advirtiera en la solicitud presentada la existencia de algún defecto, inexactitud, o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará al solicitante concediéndole un plazo de 10 días para que proceda a su subsanación o aportación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.– En el supuesto de las promociones de viviendas de protección oficial concertadas, la adjudicación se realizará por concurso, a tenor de lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y su normativa de desarrollo, y a lo largo de dicho procedimiento se producirá la adjudicación de beneficios.

4.– En el resto de supuestos, en los que los procedimientos se inicien a instancia de parte, el plazo máximo

jakinarazteko gehieneko epea sei hilabetekoa izango da, finantza-laguntzen eskaera aurkeztu eta hurrengo hilabetetik zenbatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak baiespina eman zaiola esan nahiko du.

5.– Onuradunei finantza-laguntzak eman eta, hala dagokionean, ordaintzea Euskal Autonomia Erkidego-ko Administrazio Orokorrak eta haren erakunde autonomiadunek emandako izaera bereko laguntzen edo diru-laguntzen esparruan hasi den eta oraindik izapidez-fasean dagoen edozein itzulketa- edo zigor-prozedura amaitzearen baldintzapean egongo da.

6.– Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpenari, laguntza ematen edo ukatzen dituenari, gora jotzeko errekurtsoa jarri ahalko zaio Etxebizitza sailburuordeari.

26. artikulua.– Finantza-laguntzen onuradunen betebeharrak.

1.– Errentamendu babesturako etxebizitzaren kasuan, gutxienez 5 urteko iraupena duten errentamendu-kontratuak sinatu beharko dira. Zuzkidura-alojamenduen kasuan, hilabeteen arabera eskuratu ahalko dira, gehienez urtebeteko epearekin, urtero luzatu ahal izateko aukerarekin, urtebeteko epe bererako, lau alditan, edo udal-ordenantzan xedatutako erregimenaren arabera, kasuak kasu.

2.– Errentamendu babesturako etxebizitzaren kasuan, gehienez sei hilabeteko epean aurkeztu beharko da lehen errentamendu-kontratua honako hauetatik zenbatzen hasita:

- behin betiko kalifikazioa lortzen denetik babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren kasuan.

- lehen okupazioko lizentzia lortzen denetik gainetarako sustapenen kasuan.

- salerosketako eskritura publiko gisa jasotzen den egunetik errentamendu babestuan jartzeko eskuratzen den kasuan.

Zuzkidura-alojamenduen kasuan, epe berean aurkeztu beharko da lehen kontratua erabilera-lizentzia lortu den egunetik zenbatzen hasita, etxebizitzaren okupazioa legitimatzeko beharrezkoa bada.

Gainerako erabilera- edo errentamendu-kontratuak formalizatzen diren heinean aurkeztu beharko dira.

3.– Errentamendu babesturako zein zuzkidura-alojamenduetarako etxebizitzek sukalde osoa eduki beharko dute, eta honako hauekin hornituta dagoena hartuko da halakotzat: armairu altuak eta baxuak, gaineko sukalde, hozkailua, ikuzgailua, bitrozeramika, harraska, eta ke-kanpaia.

4.– Etxebizitzak errentan hartzea edo zuzkidura-alojamenduen erabilera lagapen-kontratuak burutzea, dagokion esleipen-prozeduraren bidez, alokairu-erregimenean dauden etxebizitza babestuko esleipendun iza-

para dictar y notificar resolución será de seis meses, a contar desde el siguiente a la presentación de la solicitud de ayudas financieras. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos estimatorios.

5.– La concesión, y en su caso, el pago de las ayudas financieras a los beneficiarios de éstas quedarán condicionadas a la terminación de cualquier procedimiento de reintegro o sancionador que, habiéndose iniciado en el marco de ayudas o subvenciones de la misma naturaleza concedidas por la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y sus organismos autónomos, se halle todavía en tramitación.

6.– Frente a la resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, por la que se concedan o denieguen las ayudas, cabrá recurso de alzada, ante el Viceconsejero de Vivienda.

Artículo 26.– Obligaciones de los beneficiarios de ayudas financieras.

1.– En el supuesto de viviendas destinadas a arrendamiento protegido se deberá suscribir contratos de arrendamiento de 5 años de duración mínima. En el supuesto de alojamientos dotacionales, el acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente, por idéntico período anual, en cuatro ocasiones, o según el régimen dispuesto en la ordenanza municipal, en su caso.

2.– En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento protegido deberá presentarse el primer contrato de arrendamiento en el plazo máximo de seis meses desde:

- la obtención de la calificación definitiva en el caso de promoción de viviendas de protección oficial.

- la obtención de la licencia de primera ocupación en el caso del resto de promociones.

- la fecha de elevación a escritura pública de compraventa en el caso de adquisición para su puesta en arrendamiento protegido.

En el caso de alojamientos dotacionales deberá presentarse el primer contrato de uso en el mismo plazo máximo a contar desde la obtención de la licencia de uso, en el caso de que ésta fuera precisa para legitimar su ocupación.

El resto de los contratos de uso o arrendamiento habrán de ir presentándose según se vayan formalizando.

3.– Tanto las viviendas que se destinen a arrendamiento protegido como los alojamientos dotacionales habrán de contar con cocina completa, entendiéndose como tal armarios altos y bajos, encimera, frigorífico, lavadora, vitrocerámica, fregadero y campana extractora.

4.– Arrendar las viviendas o celebrar los contratos de cesiones de uso de los alojamientos dotacionales, mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación, a unidades convivenciales que cumplan los re-

teko baldintzak bete eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren edota Udalaren etxebizitza-eskatzaileen erregistroan erregistratuta dauden bizikidetz-unitateei.

5.– Agindu honetan araututako laguntzen onuradunek Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolaraueti buruzko Legearen 50.2 artikuluan ezarritako obligazioak bete beharko dituzte eta Kontrol Ekonomikoko Bulegoak edo Herri Kontuen Euskal Epaitegiak, emandako laguntzen xedearen beren fiskalizazio-eginkizunak egikarrituta, eskatzen dien informazio guztia eman.

27. artikulua.– Ordainketa.

Agindu honen babespean emango diren laguntzak honela ordainduko dira, betiere onuradunak eskatzen badu:

1.– Finantzaketa kualifikatuari, banku-deskontuari eta interes-tasen subsidiarioari dagozkienak eragiketa formalizatuta daukan kreditu-establezimenduen bidez egingo dira, Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioarekin berariazko finantza-hitzarmena sinatu dutenen arteko batekin betiere.

Hori lortzeko kreditu-establezimenduari aurkeztu beharreko dokumentazioa honako hau izango da:

– Babes ofizialeko etxebizitza sustatzeko: behin-behinekoko kalifikazioa aurkeztu behar da.

– Gainerako sustapenentarako: obra-lizentzia eta laguntzak emateko ebazpena aurkeztu behar dira.

– Errentamendu babestuan jartzeko etxebizitzak erosteko eta zuzkidura-alojamenduak sustatzeko: laguntzak emateko ebazpena aurkeztu behar da.

2.– Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak ordaintzeko:

a) Sustapenaren urbanizazio-kostuari buruzko laguntzen kasuan, ordainketa partzialen bidez ordainduko da dagokion Lurralde Ordezkaritzan dagozkion obra-ziurtagiriak aurkezterakoan. Obra ziurtatuaren egikaritzearekiko modu proportzionalen burutuko dira ordainketa horiek.

b) Ordainsari teknikoek ordainsarien kostuari buruzko laguntzen kasuan, dagokion Lurralde Ordezkaritzan ordainsarien dagozkien minutak aurkezterakoan ordainduko da.

c) Errentamendurako pizgarriei buruzko laguntzen kasuan:

– Errentamendu babesturako etxebizitzak sustatzen badira: lehen errentamendu-kontratua aurkeztu behar da aurreko artikuluan aurreikusitako epean.

quisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler y se encuentren inscritas en el Registro de demandantes de vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y/o del Ayuntamiento.

5.– Los beneficiarios de las ayudas reguladas en la presente Orden habrán de observar las obligaciones establecidas en el artículo 50.2 de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco y facilitar cuanta información se requiera por parte de la Oficina del Control Económico o el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, en el ejercicio de sus funciones de fiscalización del destino de las ayudas concedidas.

Artículo 27.– Pago.

El abono de las ayudas que se concedan al amparo de la presente Orden se hará efectivo, a solicitud del beneficiario, del modo siguiente:

1.– Las consistentes en financiación cualificada, descuento bancario y subsidiación de tipos de interés se efectuarán a través de un establecimiento de crédito con el que tenga formalizada la operación, de los que hayan suscrito convenio financiero específico con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La documentación a presentar ante el establecimiento de crédito para su obtención será la siguiente:

– Para el caso de promoción de vivienda de protección oficial: presentación de la calificación provisional.

– Para el resto de promociones: presentación de la licencia de obras y de la resolución de concesión de ayudas.

– Para el caso de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido y promoción de alojamientos dotacionales: presentación de la resolución de concesión de ayudas.

2.– Para el abono de las subvenciones a fondo perdido:

a) En el supuesto de las ayudas relativas al coste de urbanización de la promoción, el abono se realizará mediante pagos parciales contra presentación de las correspondientes certificaciones de obra ante la Delegación Territorial correspondiente. Estos pagos se llevarán a cabo de modo proporcional a la ejecución de obra certificada.

b) En el supuesto de las ayudas relativas al coste de los honorarios técnicos se abonará contra la presentación de las correspondientes minutas de honorarios ante la Delegación Territorial correspondiente.

c) En el supuesto de las ayudas relativas a los incentivos para el arrendamiento:

– Para el caso de promoción de viviendas con destino a arrendamiento protegido: presentación del primer contrato de arrendamiento en el plazo previsto en el artículo anterior.

– Hirugarren bati besterentzeko etxebizitzak sustatzen badira non eta hark etxebizitza horiek errentamendu babestura bideratzen dituen: salerosketako eskritura publikoa aurkeztu behar da.

– Errentamendu babestuan jartzeko etxebizitzak eskuratzen badira: salerosketako eskritura publikoa eta lehen errentamendu-kontratua aurkeztu behar da gehienez sei hilabeteko epean egindako salerosketaren eskritura publikoa formalizatzen denetik.

d) Zuzkidura-alojamenduak sustatzen badira, diru-laguntza honela egingo da, dagokion Lurralde Ordezkaritzan egiaztatu ondoren:

– A motako zuzkidura-alojamenduak sustatzean, lehen erabilera-kontratua egiaztatzen den egunean.

– B motako zuzkidura-alojamenduak sustatzean:

% 20 finantza-laguntzen esleipen-ebazpena jakinarazi ondoren.

% 40 obraren % 70 ziurtatu ondoren.

% 20 obra osorik onartu ondoren.

Gainerako % 20a lehen erabilera-kontratua egiaztatu ondoren.

e) Landa-ingurunean etxebizitza publikoak birgaitzeari eta errentamenduan jartzeari buruzko laguntzen kasuan, obraren egikaritze-kontzeptupeko diru-laguntzen ordainketa honela egingo da, dagokion Lurralde Ordezkaritzan egiaztatu ondoren:

% 20 finantza-laguntzen esleipen-ebazpena jakinarazi ondoren.

% 40 obraren % 70 ziurtatu ondoren.

% 20 obra osorik onartu ondoren.

Gainerako % 20a lehen errentamendu-kontratua sinatu ondoren.

28. artikulua.– Beste laguntza batzuekiko bateragarritasuna.

1.– Agindu honetan aurreikusitako laguntzak bateragarriak izango dira xede berarekin beste administrazio publiko batzuek eman ditzaketenekin.

2.– Agindu honek xede dituen laguntzekin batera onuradunak bestelako laguntzak jasotzen baditu, laguntza guztien zenbatekoak ez du gaudituko diruz lagundutako jardunen kostua. Bestela, emandako laguntza dagokion kopuruan gutxituko da, aldez aurretik behar diren izapideak eginda.

29. artikulua.– Laguntzen baldintzak aldatzea.

Laguntzak emateko kontuan hartutako baldintzak aldatzen badira -betiere baldintzoz helburua bete on-

– Para el caso de promoción de viviendas para su enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido: presentación de la escritura pública de compraventa.

– Para el caso de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido: presentación de la escritura pública de compraventa y del primer contrato de arrendamiento en el plazo máximo de seis meses tras la formalización de la escritura pública de la compraventa efectuada.

d) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales el pago de la subvención se realizará de la siguiente forma previa su acreditación ante la Delegación Territorial correspondiente:

– En la promoción de alojamientos dotacionales de tipo A, a la fecha de acreditación del primer contrato de uso.

– En la promoción de alojamientos dotacionales de tipo B:

El 20% tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.

El 40% tras la certificación del 70% de la obra.

El 20% tras la recepción de la totalidad de la obra.

El 20% restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de uso.

e) En el supuesto de las ayudas relativas a la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas públicas en el medio rural el pago de la subvención en concepto de ejecución de obras se realizará de la siguiente forma, previa su acreditación ante la Delegación Territorial correspondiente:

El 20% tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.

El 40% tras la certificación del 70% de la obra.

El 20% tras la recepción de la totalidad de la obra.

El 20% restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de arrendamiento.

Artículo 28.– Compatibilidad con otras ayudas.

1.– Las ayudas previstas en la presente Orden serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad por otras Administraciones Públicas.

2.– En el caso de concurrencia con otras ayudas, el conjunto de las mismas no podrá superar el coste de las actuaciones subvencionadas. En caso contrario se procedería, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la minoración de la ayuda concedida en la cantidad que corresponda.

Artículo 29.– Alteración de las condiciones de las ayudas.

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas, siempre que se entienda

doren-, edota beste edozein erakunde publikok edo pribatuk aldi berean beste diru-laguntza eta laguntza batzuk ematen baditu, laguntza horiek esleitzeko ebazpena aldatu ahal izango da. Horri dagokionez, Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak dagokion likidazio-ebazpena egingo du, emandako diru-laguntzen zenbatekoa egokitzeko.

30. artikulua.– Baldintzak ez betetzearen ondorioak.

Agindu honetan adierazitako baldintzak eta eskakizunak betetzen ez badira, eta alde aurretik dagozkion administrazio-izapideak eginda, eten egingo da emandako subsidiarioa eta, horrez gain, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak subsidiario edo diru-laguntza gisa une horretara arte ordaindutako zenbatekoak itzuli egin beharko dira, ordaindu zirenetik sortutako interesekin batera.

Bereziki, zuzeneko diru-laguntzak eta horien interesak kasu bakoitzean finkatutako gutxieneko epeak igaro aurretik erabilera-aldaketa gertatzen denean ordainduko dira, lehen errentamendu-kontratua bisatzen denetik zenbatzen hasita.

Ondorio berdinak izango dira babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenari laguntzeko kasuetan, hasiera batean ezarritako programazioa Euskal Autonomia Erkidegoaren baimenik gabe aldatzen denean, edo programazio horren ez-betetzean izandako atzerapenek, arrazoi justifikaturik ez bada, nabarmentzen dutenean dagokion hitzarmenean ezarritako etxebizitzak eraikitze edo emateko epeak betetzea ezinezkoa dela.

31. artikulua.– Baliabideak.

Agindu honek administrazio-bidea agortzen du, eta aginduaren aurka interesdunek aukerako berraztertze-ko errekursoa ezarri ahal izango diote Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuari, agindua argitaratu eta biharamunetik hasita, hilabeteko epean. Bestela, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa ezarri ahal izango dute Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salan, agindua aipaturiko aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita, bi hilabeteko epean.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Urtero, ekitaldi bakoitzeko lehen hiru hilabeteen barruan eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez, agindu honetan araututako laguntzak finantzatzeko esleitutako kredituen zenbatekoa argitaratuko da Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian.

Era berean urtero, Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen bidez Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da, jendeak oro har jakin dezan, laguntzetako jardun babesgarrien onuradunen

cumplido el objeto de ésta, y en su caso, la obtención concurrente de otras subvenciones y ayudas concedidas por cualquier otra entidad pública o privada, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión de las ayudas. A estos efectos, por la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, se dictará la oportuna Resolución de Liquidación, en la que se reajustarán los importes de las subvenciones concedidas.

Artículo 30.– Efectos del incumplimiento.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en la presente Orden determinará, previa la sustanciación de los trámites administrativos oportunos, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta este momento por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en concepto de subsidios y/o subvención, incrementados en los intereses legales desde su pago.

En especial, el reintegro de las ayudas económicas directas y sus intereses tendrá lugar cuando se produzca el cambio de uso con anterioridad al transcurso de los plazos mínimos fijados en cada supuesto, a contar desde la fecha de presentación a visado del primer contrato de arrendamiento.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando, en los supuestos de ayudas a la promoción de viviendas de protección oficial, la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o cuando los retrasos en el incumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción o entrega de las viviendas establecidos en el oportuno convenio.

Artículo 31.– Recursos.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se dará publicidad, en el «Boletín Oficial del País Vasco», del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas reguladas en esta Orden.

Asimismo, anualmente, mediante Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos, se dará publicidad en el Boletín Oficial del País Vasco, a efectos de general conocimiento, de la relación de beneficia-

zerrenda, baita horiei emandako laguntza zehatzen zenbateroa ere.

Bigarrena.– Aurrekontu-ekitaldi bakoitzaren barruan eman beharreko laguntzen guztizko bolumenak ezin izango du gainditu dagokion esleipena edo hori eguneratzearen ondoriozkoa, indarrean dagoen legeria aplikagarriari jarraiki aurrekontu-aldaketak onartzen direnean. Hortaz, ez da laguntza gehiagorik emango zenbateroa hori agortu ondoren. Kreditua agortu izana Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkari Ofizialean argitaratuko da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez.

Hirugarrena.– Hala ere, araudi honetan bildutako arautzeari jarraiki baiezkoa jasotzeko baldintza guztiak betetzen dituzten eta baliabide ekonomikorik ez izateagatik soilik ezesten diren diru-laguntza lortzeko eskaerak hurrengo ekitaldian ebatzi ahal izango dira, betiere eskatzaileak dagokion Lurralde Ordezkaritzara idazki bat bidaltzen badu eta bertan eskaera baldintza berberetan mantentzeko asmoa adierazten badu.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Agindu honetan aurreikusitako laguntzen erregimenera bildu ahalko dira aurreko erregimenekin laguntzak izan ez dituzten jardun babesgarri guztiak, salbu eta behin betiko kalifikazioa jaso edo, kalifikazio hori ezin eskatu bada, lehen okupazioko lizentzia jaso eta II., III. eta IV. kapituluetan aurreikusita daudenak.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Agindu hau indarrean hasten denetik, babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzko 2002ko abenduaren 30eko Agindua indargabetuko da, baita agindu honetan xedatutakoaren aurka dauden gainerako xedapenak ere, horien babesean sortutako egoeretan aplikatzen jarraituko ahal izateko aukera aparte utzi gabe.

AZKEN XEDAPENA

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunetik aurrera jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko azaroaren 7a.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

rios, de las actuaciones protegibles objeto de ayudas, así como del importe de las concretas ayudas concedidas a los mismos.

Segunda.– El volumen total de ayudas a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá la correspondiente consignación o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. No procederá, por tanto, la concesión de nuevas ayudas una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el «Boletín Oficial del País Vasco», mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Tercera.– No obstante, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la presente normativa y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando el solicitante dirija un escrito a la Delegación Territorial correspondiente manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Podrán acogerse al régimen de ayudas previsto en la presente Orden todas las actuaciones protegibles que no hayan sido objeto de ayudas con regímenes anteriores, excepto las previstas en los capítulos II, III y IV en las que haya recaído calificación definitiva o, no siendo exigible ésta, licencia de primera ocupación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de la presente Orden, queda derogada la Orden de 30 de diciembre de 2002, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler, así como cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en ésta, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente del de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de noviembre de 2008.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.