

Xedapen Orokorrak

ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA

1022

AGINDUA, 2010eko otsailaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, berehala eraikitzeke den lurzoruaren urbanizazioari aplikatzeko finantza-neurriei buruzkoa, babes publikoko etxebizitzak lehenetsuz sustatzeko.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak (2008ko martxoaren 28ko 59 zk. Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratua) 41. artikuluan ezarritakoaren arabera babespeko jarduntzat hartzen da lurzoria urbanizatzea berehala eraikitzeke, hala dagokionean, hura kostu bidez eskuratzea barne hartuta, eta orobat lurzoria kostu bidez eskuratzea edozein Herri Administrazioaren menpeko lurzoruaren ondare publikoak ezartzeko, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeari lehenetsuna emanaz.

Une honetan, beharrezkoa da erregulazio hori ezartzea, aipatu 39/2008 Dekretuaren 41.1.e) artikuluan bildutako aurreikuspenak garatzeko, baina soilik lurzoria urbanizatzea berehala eraikitzeke, hala dagokionean, hura kostu bidez eskuratzea barne hartuta, gainerako alderdiei dagokienez garai hartan Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila zenaren 2006ko abenduaren 29ko Aginduak, lurzoruaren alorrean finantza-neurriak ezartzen dituenak, indarrean jarraitzen du, lurzoria kostu bidez eskuratzeari dagokionez, erregimen orokorreko eta erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko lurzoru-ondare publikoak ezartzeko.

Agindu honetan aurreikusten diren finantza-neurriak 39/2008 Dekretuaren 42.1.b) artikuluan arautzen diren mailegu kualifikatuak eta obra-ziurtagirien banku-deskontuak dira. Ez dira barnean hartzen, aitzitik, 42.1.b) artikuluko zuzeneko laguntza ekonomikoak, hau da, diru-laguntzak eta mailegu kualifikatuen eta obra-ziurtagirien deskontu-eragiketen interes-tasa guztiz edo neurri batean sorostea.

Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

1022

ORDEN de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

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, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 59, de 28 de marzo de 2008, establece en su artículo 41 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 pública.

En el momento actual, es necesario el establecimiento de dicha regulación, en desarrollo de las previsiones contenidas en el artículo 41.1.e) del mencionado Decreto 39/2008, si bien únicamente en lo relativo a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, dado que en el resto de los aspectos se mantiene la vigencia de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del entonces denominado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se establecen las medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para la formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.

Las medidas financieras que se prevén en esta Orden son los préstamos cualificados y los descuentos bancarios de certificaciones de obra regulados en el artículo 42.1.a) del Decreto 39/2008. No se contemplan, por el contrario, las ayudas económicas directas del artículo 42.1.b) consistentes en subvenciones y subsidiación total o parcial del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

Ondorioz,

EBATZI DUT:

1. artikulua.– Xedea.

Agindu honen xedea da Babes publikoko etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 41.1.e) artikulua partzialki garatzea lurzoru-urbanizazioari aplikatzeko finantza-neurriei dagokienez, berehala eraikitzeko, hala dagokionean lurzorua aurretiazko kostu bidezko eskuratzea barne, babes publikoko etxebizitzak lehen-tasunez sustatzeko.

2. artikulua.– Jardun babesgarrien eremua.

1.– Agindu honen ondorioetarako, babes publikoko etxebizitzak lehen-tasunez sustatzeko eta beti ere berehala eraikitzea bideratutako lurzorua arloko jardun babesgarritzat hartuko dira:

- a) Lurzoru urbanizatua kostu bidez eskuratzea.
- b) Lurzorua urbanizatzea.
- c) Lurzorua kostu bidez eskuratzea eta berehala urbanizatzea.

2.– Edozein kasutan, lurzoru eskuratzeko eragiketaren eta urbanizazio-kostuen baturak ezin du gainditu babes publikoko etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen araudian ezarritako gehienezko guztizko prezioa.

3.– Finantzaketa kualifikatu arautuaren xede den lurzoru lehen-tasunez babes publikoko etxebizitzak sustatzeko erabiliko da.

3. artikulua.– Onuradunak.

1.– Aurreko artikuluan zerrendatutako jardun finantzagarrien onuradun izan daitezke pertsona fisiko eta juridikoak, publiko eta pribatuak, jardun finantzagarriaren sustatzaile diren aldetik.

2.– Finantzaketa kualifikatuaren aurretiazko baimena emateko baldintza izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak eta haren erakunde autonomoek emandako izaera bereko laguntzen edo diru-laguntzen esparruan hasi eta oraindik bideratzeko dagoen edozein itzultze- edo zehapen-prozedura amaitzea.

4. artikulua.– Jardun babesgarrien baldintzak.

1.– Jardunaren xede den lurzorua erabilera nagusia babes publikoko etxebizitzak sustatzea izango da.

2.– Dena dela, plangintza gauzatzeko esparruaren hirigintza-eraikigarritasun osora zabaldu ahal izango

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo 1.– Objeto.

Es objeto de la presente Orden el desarrollo parcial del artículo 41.1.e) 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 lo referente a las medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

Artículo 2.– Ámbito de las actuaciones protegibles.

1.– Al objeto de la presente Orden tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública para su inmediata edificación las siguientes:

- a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.
- b) Urbanización de suelo.
- c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización 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 precio máximo total establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección pública.

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

Artículo 3.– Beneficiarias.

1.– Podrán ser beneficiarias de las actuaciones financiadas enumeradas en el artículo anterior las personas físicas y jurídicas públicas y privadas en su condición de promotoras de la actuación financiable.

2.– La autorización previa de la financiación cualificada quedará condicionada 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.

Artículo 4.– Condiciones de las actuaciones protegibles.

1.– El uso predominante del suelo objeto de actuación será el de promoción de viviendas de protección pública.

2.– No obstante, la protección podrá extenderse a la totalidad de la edificabilidad urbanística del ámbi-

da babesa, baina muga batekin, hau da, babes publikoko etxebizitzara destinatu gabeko bizilekutarako hirigintza-eraikigarritasun osagarriak guztizko bizilekutarako hirigintza-eraikigarritasunaren % 50 ez gainditzea, finantzaketa kualifikatuaren irismena Agindu honen 2.2 artikuluan ezarritako moduan mugatuz.

3.– Indarrean dagoen plangintzaren aldaketa baten ondorio denean salbu, kasu horretan finantzaketa kualifikatua ematea berriro eskatu beharko baita egoera fisiko berrira egokitzeko, babesteko lortu den lurzoruaren guztizko azalera ezingo da handitu.

4.– Lurzoru horretan eraiki beharreko babes publikoko etxebizitzari dagokien behin-behineko kalifikazioa eskatu ondoren aurkeztutako lurzoruaren alorreko jardunetarako eskaerak ez dira kontuan izango.

5. artikulua.– Finantza-neurriak.

Aurreko artikuluek adierazten dituzten jardun babesgarriek babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 42.1.a) artikuluan aurreikusitako finantzaketa kualifikatua lortu ahal izango dute, hau da, mailegu kualifikatuak eta obra-ziurtagirien banku-deskontuak.

6. artikulua.– Finantzaketa kualifikatuaren erregimena.

1.– Mailegu kualifikatu bakoitzaren aurretiazko baimen individualizatuaren ebazpena eman ondoren, sustatzailea kreditu-erakundera joan ahal izango da mailegua formalizatzerako.

2.– Lurzoruaren alorreko jardun babesgarrien sustatzaileek mailegu kualifikatuak eskatu ahal izango dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin finantza-lankidetzarako hitzarmenak sinatu dituzten kreditu-erakundeetan. Mailegu horiek honako ezaugarri hauek izango dituzte:

a) Mailegu kualifikatuaren gehieneko zenbatekoak ezin izango du gainditu babes daitezkeen jardunen aurrekontuaren guztizko kostua, proiektuaren bideragarritasun tekniko eta finantzarioari buruzko txostenean jasotakoa, Agindu honetako 2.2 artikuluan ezarritako muga kontuan hartuta.

b) Amortizaziorako aldien eta, hala badagokio, gehienez ere sei urtekoa izango den gabealdiaren arteko batura, gehienez ere hamabi urtekoa izango da.

Hipoteka-mailegua aurretiaz amaituko da, baldin eta epe horiek bukatu aurretik mailegu-hartzaileak kostu bidez eskualdatzen badu finantzatuko den lurzoria.

Hala eta guztiz ere, ez da aurretiaz amaituko baldin eta, Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren alorrean

to de ejecución de planeamiento de que se trate, con la limitación de que la edificabilidad urbanística adicional residencial no destinada a vivienda de protección pública, no exceda del 50% de la edificabilidad urbanística residencial total, limitándose el alcance de la financiación cualificada en la forma establecida en el artículo 2.2 de esta Orden.

3.– Salvo aquellos supuestos en que sea consecuencia de una modificación del planeamiento vigente, en cuyo caso sería preciso solicitar de nuevo la concesión de financiación cualificada a fin de adecuarla a la nueva situación física, no podrá incrementarse la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección.

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

Artículo 5.– Medidas financieras.

Las actuaciones protegibles a que se refieren los artículos anteriores podrán acceder a la financiación cualificada prevista en el artículo 42.1.a) 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, consistente en préstamos cualificados y en descuentos bancarios de certificaciones de obra.

Artículo 6.– Régimen de la financiación cualificada.

1.– Una vez dictada la resolución de autorización previa e individualizada de cada préstamo cualificado, la promotora podrá acceder al Establecimiento de Crédito con objeto de formalizarlo.

2.– Las promotoras de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de los Establecimientos de Crédito, que hayan suscrito Convenio de Colaboración Financiera 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, teniendo en cuenta el límite establecido en el artículo 2.2 de la presente Orden.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso de carencia, que será como máximo de seis años, no podrá superar los doce años.

El préstamo hipotecario quedará vencido anticipadamente, si antes de concluir estos plazos la entidad prestataria transmitiera a título oneroso el suelo objeto de financiación.

No obstante, no tendrá lugar el vencimiento anticipado cuando, previa autorización de la transmisión

eskumena duen Sailak aurrez eskualdatzeko baimena eman ondoren, lurzoru hori eskuratzen duen erakundeak mailegua subrogatzen badu, horretarako sinatutako lankidetzaz hitzarmen berri baten arabera.

Halaber, lurzoru-jardun bati emandako mailegua alde aurretik mugaeguneratuko da erakunde mailegu-hartzaileak, bere kabuz edo beste erakunde sustatzailearen batekin hitzartuta, egindako etxebizitzaren sustapenerako beste mailegu bat lortzen duenean.

Hala eta guztiz ere, babes publikoko etxebizitzaren sustapena egiteko xedez erakunde sustatzaileak figura horretarako finantzaketa kualifikatu espezifiko eskatzen badu, hori lortu ahal izango du lurzorurako lortutako mailegu kualifikatua amortizatu gabe, eta kasu horretan sustapenerako maileguaren gehieneko zenbatekoari lurzoruaren alorreko mailegu kualifikatuaren zenbatekoa kenduko zaio, eta horrek bizirik jarraituko du etxebizitzak eskualdatu arte edo amortizazioepea amaitu arte edo Eusko Jaurlaritzari edo, bestela, beste edozein Administrazio Publikoari jabetza soilak laga arte.

c) Maileguek kreditu-erakunde mailegu-emaileek beharrezko irizten dituzten bermeak izango dituzte.

d) Kreditu-erakundeekin sinatutako finantza-hitzarmenari jarraiki aurretiazko administrazio-baimenean zehaztutako interes-tasa berriaz mota horretarako finkatutakoa izango da. Interes-tasa hori Eusko Jaurlaritzak berriazko dekretuen bidez ezarriko du.

e) Mailegu bakoitzaren erabilgarritasunak erakunde mailegu-hartzaileak gauzatu ditu eta kreditu-erakundeak libratuko ditu inbertsioaren garapeneran arabera.

f) Kapitalaren amortizazioa eta kreditu-erakundearen interesak bilduko dituzten kuotak konstanteak izango dira eta hilabetean behin sortuko dira, aldeek adostu ahal izango duten ordaintzeko sistema gora behera. Edonola ere, aplikatu beharreko interes-tasa hilekoa izango da.

3.- Horretarako alde aurreko baimen individualizatua eman ebazpena eman ondoren, urbanizatzeko jardun babesgarrien sustatzaileak eta kreditu-erakundeak banku-deskontuko eragiketak hitzartu ahal izango dituzte, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin sinatutako finantza-lankidetzarako hitzarmenean itundutako baldintzetan.

Deskontu-linearen gehieneko zenbatekoa mailegu kualifikatuaren gehieneko zenbatekotzat ezarritakoaren berdina izango da.

7. artikulua.— Finantzaketa kualifikatua lortu ahal izateko baldintzak.

1.— Jardun finantzarria sustatzen duen pertsonak azalera-eskubidearen titularra izan beharko du gutxie-

por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, la entidad adquirente de dicho suelo se subroga en el préstamo, conforme a un 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 la entidad prestataria, por sí misma o mediante concierto con una entidad promotora.

Esto no obstante, si con objeto de llevar a cabo la promoción de viviendas de protección pública, la entidad promotora 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 o cesión de la nuda propiedad al Gobierno Vasco o, en su caso, a cualquier otra Administración Pública.

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

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

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por la entidad prestataria 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 mensualmente, con independencia de su sistema de pago, que podrá establecerse por acuerdo entre las partes. En todo caso, el tipo de interés aplicable será el equivalente mensual.

3.— Una vez dictada la resolución de autorización previa e individualizada al efecto, las promotoras de actuaciones protegibles de urbanización y los Establecimientos de Crédito podrán convenir operaciones de descuento bancario en las condiciones pactadas en el Convenio de Colaboración financiera suscrito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

Artículo 7.— Requisitos para el acceso a la financiación cualificada.

1.— La persona promotora de la actuación financiable, deberá ser titular del derecho de superficie por

nez ere berrogeita hamar urtez, edo lurren eskuratzeko aukeraren titular, edota lurzorua jabetza lortzeko gaitzen duen beste edozein tituluren jabe.

2.- Desjabetzeagatik eskuraketaren kasuan, beharrezkoa izango da lurak barne hartuta dauden egikaritze-eremu edo -unitaterako desjabetze bidezko jardun-sistema ezartzen duen akordioa irmoa izatea, eta jarduneko administrazioak dagokion desjabetze-espeditari hasiera ematea, aplikatzeko den hirigintza-legerian eta nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian xedatutakoaren arabera. Era berean beharrezkoa izango da desjabetzearen xede diren ondasun eta eskubideen zerrenda zehatza eta indibidualizatuari buruzko formulazio- eta ebazpen-izapidea bete dela ziurtatzea.

3.- Era berean, lurzoru-urbanizazioko jardunetan onartuko da urbanizazioa egiteko itun egokia ziurtatzea, lurzorua titulartasuna duenarekin formalizatua.

8. artikulua.– Eskaerak aurkezteko epea, tokia eta aurkeztu beharreko agiriak:

1.- Mailegu kualifikatu bakoitzaren edo bankuko deskontu-linia bakoitzaren aurretiazko baimen indibidualizaturako eskaerak Agindu honen 10. artikuluan definitutako kudeaketa-organora bidali beharko dira, eta etxebizitzaren alorrean eskumena duen Sailaren Erregistro Orokorrean aurkez daitezke edo Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 38.4 artikulua zehaztutako moduetakoren batean.

2.- Eskaerarekin batera, Agindu honen 7. artikuluko baldintzak betetzen direla egiaztatzen duten agiriaz gain, honako hauek ere aurkeztu beharko dira:

a) Jardun finantzagarria sustatzen duena pertsona fisikoa bada, Nortasun Agiri Nazionalaren, pasaportearen edo bere nortasuna egiaztatzeko balio duen beste dokumenturen baten fotokopia.

b) Jardun finantzagarria sustatzen duena pertsona juridikoa bada, eraketa-eskrituraren fotokopia, estatutuen fotokopia (indarreko legediaren arabera nahitaezkoa balitz), Identifikazio Fiskaleko Zenbakiaren txartelaren fotokopia, haren izenean jardungo duen pertsona fisikoaren ordezkari egiaztatzen duen dokumentua eta Nortasun Agiri Nazionalaren, pasaportearen edo bere nortasuna egiaztatzeko balio duen beste dokumenturen baten fotokopia.

c) Lurak hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria direla egiaztatzen duen udal-ziurtagiria.

d) Egin nahi den jardun finantzagarriaren ezaguturak biltzen dituen txostena, Agindu honen 2.

al menos cincuenta años, opción de compra de los terrenos o del derecho de superficie o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

2.- 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 ámbito 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.

3.- 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.

Artículo 8.– Presentación de solicitudes, plazo, lugar y documentación:

1.- Las solicitudes de autorización previa e individualizada de cada préstamo cualificado o de cada línea de descuento bancario, se dirigirán al órgano de gestión definido en el artículo 10 de esta Orden, pudiendo ser presentadas en el Registro General del Departamento competente en materia de vivienda o remitidas 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.

2.- A la solicitud deberá acompañarse, en cada caso, además de la documentación acreditativa de la concurrencia de los requisitos a que se refiere el artículo 7 de esta Orden, la siguiente:

a) Si la promotora de la actuación financiable es una persona física, fotocopia del Documento Nacional de Identidad, pasaporte u otro documento válido para acreditar su identidad.

b) Si la promotora de la actuación financiable es una persona jurídica, fotocopia de la escritura de constitución, fotocopia de los estatutos, siempre que su existencia fuera obligatoria de conformidad con la legislación vigente, fotocopia de la tarjeta acreditativa del Número de Identificación Fiscal, fotocopia del documento que acredite la representación de la persona física que actúa en su nombre y fotocopia del Documento Nacional de Identidad, pasaporte u otro documento válido para acreditar la identidad de ésta.

c) Certificado municipal en que conste el carácter de suelo urbano o urbanizable de los terrenos.

d) Memoria que recoja las características de la actuación financiable que se pretende realizar, desglosa-

artikuluak aurreikusten dituen irizpideen arabera xehatua.

e) Jardunaren bideragarritasun teknikoa eta hirigintzakoa justifikatzen duen txostena. Bertan honako hauek adieraziko dira: lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko kostuak, eskuratzearen, urbanizatzearen eta eraikitzearen aldiak aldiko programazio xehatua, babes publikoko etxebizitzaren eta aurreikusitako lurzorua gainerako erabileren salmenta-prezioa, eta eragiketaren finantza-garapena.

f) Udal-ziurtagiria, eremuaren antolamendu xehatuak behin betiko onespena duela eta Udalak urbanizazio-proiektuari hasierako onespena eman diola adierazten duena.

g) Jardun finantzarriaren sustatzaileak, lurren jabetza edo horien gaineko azalera-eskubidea eskuratzen dituenak, edota horien titularrak, urbanizazioa jardun babesgarri horren hirugarren sustatzaileek egiten badute, gainera, kasuen arabera, honako konpromiso hauek sinatu beharko ditu:

– Etxebizitzak eraikitzen hasteko, bere kabuz edo etxebizitzaren sustatzaileekin ituna sinatuta, babes publikoko etxebizitzetara bideratutako bizileku-azalaren % 70 gutxienez, honako epe hauetan:

* Lurzoru urbanizatua eskuratzen bada, urtebete.

* Lurzoru-urbanizazioaren kasuan, bi urte.

* Lurzorua berehala urbanizatzeko eskuratzen bada, hiru urte.

Epeak aurretiazko baimenaren ebazpena jakinarazten denetik aurrera zenbatuko dira, betiere alde batera utzi gabe indarreko plangintzak edo aplikatutako hirigintza-legeriak epe laburragoak ezartzen baditu, epeak azken horietara egokitu beharko direla.

– e) atal honetako lehen paragrafoak aipatzen duen azalera eraikigarriaren gainerako % 30 destinatzen den etxebizitzaren hasiera, edonola ere, jardun mota desberdinei dagozkien epeen ondorengo 2 urteko epearen barruan egin beharko da.

– Etxebizitzak, kasu guztietan, babes publikoko etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen araudiak ezarritako epean amaitu beharko dira.

h) Diru-laguntzaren xede den lurzorian eraikitzen diren etxebizitzaren gaineko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak Jabetza Erregistroan erregistratzea, Euskal Autonomia Erkidegoaren edo eskubideak lagako dizkion erakunde publikoaren alde.

3.– Agindu honen 10. artikuluan definitutako kudeaketa-organismoak aurkeztutako eskaeran zerbait

da según los criterios que prevé el artículo 2 de esta Orden.

e) 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 pública y de los otros usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

f) Certificación municipal en que conste que la ordenación pormenorizada del ámbito cuenta con aprobación definitiva y que el proyecto de urbanización se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

g) La promotora de la actuación financiable, 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, deberá, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

– Iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante concierto con promotoras de vivienda, al menos en un 70% de la superficie residencial destinada a viviendas de protección pública, en los plazos siguientes:

* En caso de adquisición de suelo urbanizado, un año.

* En caso de urbanización de suelo, dos años.

* En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, tres años.

Los plazos se contarán a partir de la notificación de la resolución de autorización previa, 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 e), 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 pública.

h) Inscribir los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas que se construyan en el suelo objeto de subvención en el Registro de la Propiedad, a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ente Público a quien aquella ceda sus derechos.

3.– Si el órgano de gestión definido en el artículo 10 de esta orden advirtiera en la solicitud presentada

falta dela edo gaizki adierazita dagoela edo aurkeztu beharreko agiriren bat falta dela atzematzen badu, erakunde eskatzaileari jakinaraziko dio 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 Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 42. artikuluan ezarritako moduan idatzi beharrekoa– eman ondoren.

9. artikulua.– Esleitzeko prozedura.

Agindu honetan araututako erregimenaren bidez finantzaketa kualifikatua eskatzen denetik eman arte ahalik eta denbora gutxien igarotzea nahi da; hori dela-eta, espedienteak osatzen diren hurrenkeran esleitu da, lehiaketa-sistematik erabili gabe.

10. artikulua.– Eskaerak kudeatzeko organoa eta eskaeren ebazpena.

1.– Lurzoruaren eta hirigintzaren alorrean eskumena duen Zuzendaritzari dagokio Agindu honetan aurreikusten den finantzaketa kualifikatua kudeatzeko zereginak gauzatzea.

2.– Hierarkikoki kudeaketa-organoaren goragoakoa den organoak, eskaera aurkezten denetik hasi eta gehienez ere hiru hilabeteko epean, eta dagokion kudeaketa-organoak txostena egin ondoren, eskatu den finantzaketa kualifikatua esleitzeko edo ukatzeko ebazpena emango du.

Ebazpen horren aurka, gora jotzeko errekurtsioa jar dakioko Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren alorrean eskumena duen Sailaren titularrari, ebazpena jakinarazi den egunetik hasi eta hilabeteko epean.

3.– Finantzaketa kualifikatuaren aurretiazko baimen individualizatuaren ebazpenak eta horien balizko aldaketak Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratuko dira.

4.– Ebazpena emateko epea igarotakoan, ebazpena ez bazaio interesatuari jakinarazi, egindako eskaera ezetsizat hartuko da, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 44.1 artikuluan ezarritako ondorioetarako, Lege horrek Administrazioari esanbidez ebazteko ezartzen dion betebeharra aparte utzi gabe.

11. artikulua.– Emakidaren baldintzak aldatzea.

Finantzaketa kualifikatua emateko kontuan hartutako edozein baldintza aldatzeak eta, hala badagokio, beste edozein erakunde publiko zein pribatuk emandako bestelako laguntzak aldi berean jasotzeak laguntza emateko aurretiazko ebazpena ere aldatzea ekar

la existencia de algún defecto, inexactitud o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará a la entidad 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 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 9.– Procedimiento de adjudicación.

Mediante el régimen regulado en la presente Orden se pretende que exista la mayor inmediatez posible entre la petición y la concesión de la financiación cualificada, por lo que la adjudicación de la misma se efectuará ordenadamente en función del momento en que el expediente esté completo sin utilizar la técnica concursal.

Artículo 10.– Órgano de gestión y resolución de solicitudes.

1.– Corresponde a la Dirección competente en materia de Suelo y Urbanismo la realización de las tareas de gestión de la financiación cualificada prevista en la presente Orden.

2.– El órgano superior jerárquico del órgano de gestión dictará en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la presentación de la solicitud, previo informe del mencionado órgano de gestión, la resolución en la que se determinará la adjudicación o denegación de la financiación cualificada solicitada.

Contra esta Resolución podrá presentarse recurso alzada ante la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en el plazo de un mes desde la notificación de la misma.

3.– Las resoluciones de autorización previa e individualizada de financiación cualificada y sus posibles modificaciones se publicarán en el Boletín Oficial del País Vasco.

4.– Transcurrido el plazo previsto para dictar la resolución sin que ésta se haya notificado al interesado, podrá entenderse desestimada la solicitud formulada, a los efectos de lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de la obligación que la citada Ley impone a la Administración de resolver expresamente.

Artículo 11.– Alteración de las condiciones de la concesión.

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la financiación cualificada, siempre que se entienda cumplido el objeto de ésta, y en su caso, la obtención concurrente de otras subvenciones y ayudas concedidas por cualquier otra

dezake, baldin eta finantzaketa kualifikatuaren xedea betetzat jotzen bada. Horretarako, ebazpena eman zuen organoak dagokion likidazio-ebazpena emango du, bertan finantzaketa kualifikatuaren zenbatekoa berregokituz.

12. artikulua.– Baldintzak ez betetzearen ondorioa.

4., 7. eta 8. artikuluek aipatzen dituzten baldintzetako edozein ez betetzeak, dagozkion administrazio-izapideak egin ondoren, finantzaketa kualifikatua emateko aurretiazko ebazpena eman zuen organoak hura etetea ekarriko du.

Ondorioak berdinak izango dira hasieran ezarritako programazioa Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren baimenik gabe aldatzen denean edo programazio hori betetzerakoan atzeratzeak (justifikatutako arrazoiak daudenean izan ezik) Agindu honen 8.2.e) artikuluan ezarritako eraikitze epeak betetzea ezinezkoa izango dela erakusten duenean.

Kasu bietan, ez da aplikagarria izango finantzaketa kualifikatua emateko hitzarmendutako urteko interes-tasa efektiboa eta kreditu-erakundeek tasa hori aldatzeko eskubidea izango dute.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.– Errekurtsoak.

Agindu honen aurkako administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahalko dute interesdunek Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salan bi hilabeteko epean argitaratzen den eguneko biharamunetik zenbatzen hasita.

Bigarrena.– Indarrean jartzea.

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean hasiko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko otsailaren 3a.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

entidad pública o privada, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de autorización previa. A estos efectos, el órgano que la dictó, emitirá la oportuna resolución de liquidación, en la que se reajustará el importe de la financiación cualificada.

Artículo 12.– Efecto del incumplimiento.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 4, 7 y 8 determinará, previa la substanciación de los trámites administrativos oportunos, la revocación de la resolución de autorización previa de la financiación cualificada por parte del órgano que la dictó.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Administración 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 8.2.e) de esta Orden.

En ambos casos, dejará de ser de aplicación el tipo de interés efectivo anual de convenio conforme al cual se concedió la financiación cualificada, quedando facultados los Establecimientos de Crédito para la modificación de dicho tipo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Recursos.

Contra la presente Orden podrán los interesados interponer 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.

Segunda.– Entrada en vigor.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de febrero de 2010.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.