OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA, ADMINISTRACIÓN DIGITAL Y AUTOGOBIERNO

2035

RESOLUCIÓN 53/2026, de 8 de mayo, del director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Contrato-Programa 2026, suscrito con la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa).

Habiéndose suscrito por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco el Contrato-Programa referenciado, a los efectos de darle la publicidad debida,

RESUELVO:

Artículo único.– Publicar en el Boletín Oficial del País Vasco el texto del Contrato-Programa 2026 suscrito con la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.», que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de mayo de 2026.

El director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento,
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 53/2026, DE 8 DE MAYO, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONTRATO-PROGRAMA 2026 REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, Y LA SOCIEDAD PÚBLICA «VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.»

REUNIDOS:

– De una parte: D. Denis Itxaso González, consejero de Vivienda y Agenda Urbana.

– Y de la otra: D. Carlos Quindós Fernández director general de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa).

INTERVIENEN:

– D. Denis Itxaso González, en el ejercicio de su cargo, en nombre y representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– D. Carlos Quindós Fernández, en nombre y representación de la sociedad pública antes citada.

Ambos intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio, y a tal efecto,

EXPONEN:

I.– Que conforme dispone el artículo 35.1 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:

> «El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (hoy Departamento de Vivienda y Agenda Urbana), podrá adjudicar directamente, sin seguir el procedimiento previsto en el artículo 32, la constitución de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o la concesión de ayudas a entidades de Derecho Público o Sociedades del sector público en cuyo capital participe de modo mayoritario la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»

II.– Que conforme dispone el artículo 35.2 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:

> «Dicha adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos – programa...»

III.– Que, igualmente, el hoy Departamento de Vivienda y Agenda Urbana podrá enajenar a título oneroso suelo titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco a Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. para la promoción de viviendas de protección oficial de régimen general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.4.a) del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a) el apartado primero del artículo 18 de la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda del País Vasco, establece que cuando la enajenación

se derive de convenios entre administraciones públicas o entre estas y entes del sector público podrán enajenarse directamente los bienes del Patrimonio Público del Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente.

IV.– Que «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» tiene el carácter de Sociedad Pública de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2022, de 12 de mayo, del Sector Público Vasco; y que la promoción de viviendas de protección oficial se encuentra comprendida en su objeto social de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» modificado por:

Decreto 29/1990, de 6 de febrero, por el que se modifica el Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, de creación de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.»

Decreto 175/1992 de 23 de junio, de modificación del Decreto por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, SA»

Decreto 137/2007, de 11 de septiembre, por el que se establece y regula el marco legal de actuación en la ejecución por parte de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi E.A.– Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» de la gestión para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial (viviendas sociales) y destino a alquiler, viviendas de realojo en sus distintas modalidades de acceso y alojamientos dotacionales.

Decreto 96/2011, por el que se autoriza la modificación de los estatutos sociales de la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa).

Decreto 58/2012, de 24 de abril, por el que se autoriza la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa).

Decreto 182/2012, de 25 de septiembre, por el que se autoriza a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la suscripción de acciones en la ampliación de capital de la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) y la modificación de sus estatutos sociales.

V.– Que mediante el presente Contrato-Programa se determinan los beneficios a conceder por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana a la Sociedad Pública interviniente respecto a las promociones de viviendas de protección pública que esta iniciará durante los próximos ejercicios.

Igualmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Vivienda del País Vasco, hasta tanto no se dicten y entren en vigor los reglamentos correspondientes al desarrollo de esta ley y que suplan a los vigentes en el momento de la aprobación de la presente, estos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

VI.– Que en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco se prevén los medios económicos necesarios para la concesión de las subvenciones a las que se obliga por el presente Contrato-Programa el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana dentro de la aplicación presupuestaria.

VII.– Que estando ambas partes de acuerdo en sus respectivos intereses y habida cuenta de lo establecido en el Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura

orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, han decidido formalizar el presente Contrato-Programa conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.– Objeto.

Constituye el objeto del presente Contrato-Programa 2026 la determinación de las respectivas participaciones del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» para las promociones privadas de viviendas de protección pública que se indicarán, tanto en la concesión de beneficios como en las condiciones y obligaciones asumidas por ambas partes para su realización.

Segunda.– Ámbito de Actuación.

a) La Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.», se compromete a llevar a cabo las promociones que se indican conforme a las siguientes características generales:

Álava/Araba:

Municipio: Vitoria-Gasteiz.

Número de viviendas y régimen: 92 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: Salburua S13 Parcela RCP 30.

Régimen venta: derecho de superficie.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 552.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 3.220.000 euros.

– indemnización por cesiones: 191.506,11 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (5.726,00 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.209,69 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.099,20 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.841,40 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.473,12 euros/m^2u.

– Anejos (2.300 m^2u); 736,56 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u):

– Locales (260,00 m^2u):

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: Según Convenio de Colaboración suscrito entre el Departamento y el Ayuntamiento en fecha de 26 de febrero de 2024, se contempla la entrega de locales sin acondicionar al Ayuntamiento. Estimación disponibilidad suelo: se estima que la constitución del derecho de superficie a favor de Visesa se produzca en 2026.

Municipio: Vitoria-Gasteiz.

Número de viviendas y régimen: 66 VS de alquiler.

Ámbito y parcelas: Salburua S13 Parcela RCP 7.1.

Régimen venta: derecho de superficie.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica 396.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 3.630.000 euros.

– indemnización por cesiones: 134.643,53 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (4.114,80 m^2 u); Primeros 45 m^2 a 1.093,00 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 1.093,00 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.093,00 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.093,00 euros/m^2u.

– Anejos (1.709,40 m^2u); 502,78 euros/m^2u.

– Garajes libres (0,00 m^2u):

– Locales (182,80 m^2u):

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: Según Convenio de Colaboración suscrito entre el Departamento y el Ayuntamiento en fecha de 26 de febrero de 2024, se contempla la entrega de locales sin acondicionar al Ayuntamiento.

Estimación disponibilidad suelo: se estima que la constitución del derecho de superficie a favor de Visesa se produzca en 2026.

Gipuzkoa:

Municipio: Zumarraga.

Número de viviendas y régimen: 44 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: Z.2.3. «Forjas Zumárraga» parcelas P.U.R.2 y A.P.2.

Régimen venta: plena propiedad.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 264.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 1.540.000 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (2.727,00m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.309,36 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.193,89 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.924,46 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.539,57 euros/m^2u.

– Anejos (1.100,00 m^2u); 769,79 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u).

– Locales (260,00 ^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: firmado Convenio entre el Ayuntamiento y Visesa para la cesión gratuita del 52,98 % de la parcela el 11 de septiembre de 2025. Se ha firmado contrato con promotor privado y Visesa por el 47,02 % restante de la parcela, en fecha 11 de septiembre de 2025.

Municipio: San Sebastián.

Número de viviendas y régimen: 182 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: Martutene – LO.05 Txomin Enea, parcelas a.30.8 y a.30.9.

Régimen venta: plena propiedad.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 1.092.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 6.370.000 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (11.060,00 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.430,65 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.309,12 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 2.025,54 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.620,43 euros/m^2u.

– Anejos (5.460,00 m^2u); 810,22 euros/m^2u.

– Garajes libres (240,00 m^2u).

– Locales (610,00 m^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: se estima la suscripción del Convenio de Colaboración para la adquisición del Suelo con el Ayuntamiento se suscriba a lo largo del 2026. Así mismo, se prevé que la adquisición efectiva y disponibilidad del suelo se produzca en 2027.

Municipio: Ordizia.

Número de viviendas y régimen: 190 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: A.I.U. 22, San Juan, parcelas A.40.6/1, A.40.6/2, A.40.7/1 y A.40.7/2.

Régimen venta: plena propiedad.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 1.140.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 6.650.000 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (11.673,00 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.309,36 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.193,89 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.924,46 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.539,57 euros/m^2u.

– Anejos (4.750,00 m^2 u); 769,79 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u).

– Locales (0 m^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: Convenio de Colaboración entre el Departamento y Sociedad Municipal Ordizia Lantzen, suscrito con fecha 11 de septiembre de 2025 para la cesión gratuita de las parcelas a.40.7/1 y a.40.7/2. Igualmente, con también fecha 11 de septiembre de 2025 se ha formalizado con terceros contratos privados de compraventa de la parcela a.40.6/2. El 18 de junio de 2024 se firmó convenio con el Ayuntamiento de Ordizia para la cesión gratuita de la parcela a.40.6/1. En todos los casos se estima que la adquisición de la propiedad y disponibilidad del suelo se produzca en 2026.

Municipio: Andoain.

Número de viviendas y régimen: 80 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: A.I.U. 5 Ama Kandida, parcela A.2/5-5.

Régimen venta: derecho de superficie.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 480.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 2.800.000 euros.

– Indemnización por cesiones: 1.151.446,42 euros.

– Indemnización por urbanización/descontaminación: 380.876,10 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (5.494,00 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.209,69 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.099,20 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.841,40 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.473,12 euros/m^2u.

– Anejos (2.240,00 m^2u); 736,56 euros/m^2u.

– Garajes libres (927,50 m^2u).

– Locales (1.125,00 m^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: Se estima la suscripción de un convenio entre Visesa y el Ayuntamiento con la entrega al Ayuntamiento de los garajes libres a un precio por determinar. Así mismo, se considera la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los locales comerciales edificados.

Estimación disponibilidad suelo: Convenio de colaboración suscrito entre el Departamento y el Ayuntamiento con fecha 12 de abril de 2023. Se estima que la constitución del derecho de superficie a favor de Visesa se produzca en 2026.

Municipio: Irun.

Número de viviendas y régimen: 36 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: A.A.I. 8. 3..05 «Mendipe», parcela RB-3.

Régimen venta: derecho de superficie.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 216.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 1.260.000 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (2.185,00 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.209,69 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.099,20 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 1.841,40 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.473,12 euros/m^2u.

– Anejos (419,94 m^2u); 736,56 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u).

– Locales (0 m^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: se estima la suscripción del Convenio de Colaboración para la adquisición del Suelo entre el Departamento y el Ayuntamiento se suscriba a lo largo del 2026. Así mismo, se prevé que la Constitución del derecho de superficie a favor de Visesa y la disposición del suelo se produzca igualmente en 2026.

Municipio: San Sebastián.

Número de viviendas y régimen: 63 VPO de alquiler.

Ámbito y parcelas: AAI.1/LO.01 «Ciudad Jardin de Loiola», parcela A.30.4.

Régimen venta: plena propiedad.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: 378.000 euros.

– Incentivos al arrendamiento: 2.205.000 euros.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (3.947,30 m^2u); Primeros 45 m^2 a 2.430,65 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 2.309,12 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 2.025,54 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 1.620,43 euros/m^2u.

– Anejos (2.306,43 m^2u); 810,22 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u):

– Locales (0 m^2u):

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: Convenio de Colaboración entre el Departamento y Ayuntamiento suscrito con fecha 29 de julio de 2025 para la cesión gratuita a favor de Visesa de las parcelas A.30.4 y A.30.5. Firmada la escritura pública a favor de Visesa el 21 de noviembre de 2025.

Municipio: San Sebastián.

Número de viviendas y régimen: 35 VPT de alquiler.

Ámbito y parcelas: AAI.1/LO.01 «Ciudad Jardin de Loiola», parcela A.30.5.

Régimen venta: plena propiedad.

Beneficios concurrentes en la promoción:

– Subvención honorarios y asistencia técnica: N/A.

– Incentivos al arrendamiento: N/A.

Precio máximo de venta:

– Vivienda (2.375,27m^2u); Primeros 45 m^2 a 3.540,48 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 60 m^2 a 3.363,46 euros/m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 75 m^2 a 2.950,40 euros/ m^2u, los siguientes 15 m^2 hasta 90 m^2 2.360,32 euros/m^2u.

– Anejos (1.281,35 m^2u); 826,11 euros/m^2u.

– Garajes libres (0 m^2u).

– Locales (0 m^2u).

Cesiones de Visesa al Ayuntamiento por cuenta del Departamento: N/A.

Estimación disponibilidad suelo: Convenio de Colaboración entre el Departamento y Ayuntamiento suscrito con fecha 29 de julio de 2025 para la cesión gratuita a favor de Visesa de las parcelas A.30.4 y A.30.5. Firmada la escritura pública a favor de Visesa el 21 de noviembre de 2025.

Nota: superficies útiles estimadas. Tanto la superficie de las viviendas, como el número de las mismas se determinará definitivamente en las calificaciones de viviendas de protección oficial correspondientes.

b) No se entenderán asumidas por Visesa obligaciones distintas a las recogidas expresamente para cada promoción y que impliquen un mayor coste económico.

c) El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco certifica las siguientes circunstancias respecto a los suelos objeto de cesión en las promociones recogidas en el presente Contrato Programa:

1.– La aptitud geológica para la construcción de edificios de nueva planta.

2.– Que se encuentran libres de servidumbres, cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes.

3.– Que reúnen las condiciones legales precisas para resultar aptas para la edificación, especialmente en lo que se refiere a la no presencia de sustancias contaminantes en los terrenos que obliguen a realizar operaciones de limpieza y recuperación, en los términos de la legislación vigente.

La constatación de cualquier incumplimiento respecto a las citadas características del suelo conllevará la asunción por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de cuantos perjuicios se le ocasione a Visesa derivados de tal circunstancia.

Nota: las partidas asignadas a indemnizaciones por descontaminación, urbanización general o aquellos trabajos que se ejecuten por Visesa por cuenta o bajo la encomienda del Departamento son provisionales y se deberá estar a lo que resulte de la correspondiente liquidación final. Llegado ese momento se procederá a regularizar las cantidades y al cobro o reintegro de las desviaciones que procedan.

Tercera.– Precios de venta.

Los precios de venta tendrán como límite máximo el señalado en la correspondiente Orden sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección pública del consejero de Vivienda y Agenda Urbana vigente en el momento de la compraventa de las viviendas y anejos objetos de este Contrato – Programa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b) de la Orden de 30 de junio de 2022, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes (hoy de Vivienda y Agenda Urbana), sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección pública, cuando la vivienda disponga de espacio exterior, los precios máximos así obtenidos se podrán incrementar en un 2 % en el caso de la vivienda social, en un 1,5 % en la vivienda de protección oficial y en un 1 % en el caso de la vivienda tasada. Este incremento ha sido considerado en las estimaciones de ingresos cuando haya resultado de aplicación en las promociones incorporadas en el presente contrato programa.

Cuarta.– Criterios de calidad.

Las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y las VPO de Régimen General destinadas a arrendamiento deberán tener las cocinas montadas (armarios altos y bajos, encimera, fregadero, cocina, horno, lavadora y frigorífico).

En las promociones a transmitir en régimen de derecho de superficie y con el fin de garantizar la conservación de la edificación, Visesa incluirá en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que se constituya, las siguientes previsiones constitutivas:

1.– Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1 por 1.000 del precio de viviendas de protección oficial fijado en la correspondiente calificación de viviendas de protección oficial.

2.– Invertir, anualmente, a partir de los 40 años cumplidos de la concesión del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del precio de viviendas de protección oficial fijado en las correspondientes calificaciones de viviendas de protección oficial.

– Las relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

– Las relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.

– Las relativas al buen estado de las instalaciones.

– Las relativas a medidas de seguridad contra incendios.

Quinta.– Condiciones económicas.

En el artículo 14 de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes (hoy de Vivienda y Agenda Urbana), sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, se desarrollan las ayudas – financiación cualificada y ayudas económicas previstas en el artículo 42 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.

Así, los conceptos a subvencionar serían, para el parque de viviendas con destino al alquiler protegido, por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, en los términos previstos en la Orden de 7 de diciembre de 2021 del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes (hoy de Vivienda y Agenda Urbana), sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales:

1.– Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública 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 agregados, con un límite de seis mil (6.000) euros máximos por vivienda.

En Áreas de Rehabilitación Integrada, Áreas degradadas, zonas rurales, zonas rurales afectadas por despoblación y ámbitos incluidos en Planes estratégicos comarcales para la revitalización de las zonas de actuación prioritaria (ZAP), se incrementarán las ayudas hasta el máximo de nueve mil (9.000 euros) por vivienda.

Se incluyen en el presente apartado del Contrato Programa, en virtud de los compromisos adquiridos por el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (hoy Vivienda y Agenda Urbana), a través del Convenio de Colaboración de 23 de marzo de 2005 suscrito con Visesa para la concreción de criterios y actuaciones que favorezcan unas óptimas condiciones laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y por Visesa la partida de 60.000 euros, que se destina a asumir los costes de personal encargado en materia de protección de Riesgos Laborales en las obras del presente ejercicio 2026.

Esta cantidad será abonada previa presentación de la correspondiente justificación del coste incurrido, siendo en ese momento objeto de regularización en atención al mismo.

2.– Promoción de viviendas protección pública para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido por un plazo mínimo de 75 años:

– Se concederá una ayuda directa de treinta y cinco mil (35.000) euros por vivienda de protección pública de régimen general, con rentas de viviendas de protección pública de régimen general.

– Se concederá una ayuda directa de cincuenta y cinco mil (55.000) euros por vivienda de protección social de régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

Las subvenciones referidas a cada uno de los conceptos podrán emplearse en otros distintos cuando se justifique haber realizado un gasto superior al inicialmente previsto. Por los mismos motivos será posible el traspaso de subvenciones entre las distintas promociones recogidas en el presente Acuerdo con la autorización del/de la director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda.

Nota adicional: las ayudas concedidas en cumplimiento de la presente cláusula serán mantenidas sin perjuicio de ulteriores acuerdos que vinieran a modificar el destino o tipología de las viviendas inicialmente promovidas o de los compromisos que se sucedan por cualquiera de las partes con Organismos y Corporaciones Locales tales como cesiones, realojos, que supongan una modificación de las condiciones pactadas para cada promoción.

Sexta.– Desarrollo y seguimiento del Contrato-Programa.

A) La suscripción del presente Contrato-Programa faculta a la Sociedad Pública Visesa para iniciar los trámites y solicitar las autorizaciones correspondientes, tales como la cédula de calificación provisional de viviendas de protección oficial, licencias municipales, contratación de proyectos y asistencia técnica, ejecución de las obras, etc.

Posteriormente se acompañará como anexo al Contrato-Programa las diferentes ordenes de constitución del derecho de superficie o de enajenación a título oneroso de forma directa de los suelos, junto a los pliegos de Condiciones Técnicas y Jurídicas, para cada una de las promociones de Viviendas de Protección Oficial incluidas en dicho Contrato-Programa, por lo que dichas autorizaciones serán suficientes para acreditar ante las Delegaciones de Territoriales correspondientes el cumplimiento de lo previsto en el apartado e) del artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, a efectos de la obtención de la cédula de Calificación Provisional.

A.1.– El destino de los terrenos será la promoción para su posterior enajenación a personas físicas o jurídicas conforme al procedimiento que posteriormente se establecerá mediante Orden del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

La cesión del derecho de superficie tendrá una duración de 75 años, a cuyo término lo edificado se integrará en el Patrimonio de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, salvo que los beneficiarios accedieran a la propiedad del suelo por cualquiera de los medios válidos en derecho, en cuyo caso se extinguirá automáticamente el derecho de superficie autorizado.

Por razón del carácter oneroso del derecho de superficie a constituir Visesa abonará al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública cantidad de seis mil diez euros con doce céntimos (6.010,12), más el IVA correspondiente (la base imponible de la constitución de los derechos de superficie, a los efectos del cálculo del IVA, será la parte proporcional del coste del terreno urbanizado cedido, incluida en su caso, la amortización de la urbanización cedida. Esta parte proporcional se determina en el 70 %).

A.2.– En cuanto a las limitaciones en valor de repercusión y precio de trasmisión del suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 7 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, que dice:

> «1.– El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponde-

rando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

a) 15 % del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

b) 20 % del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.

c) 25 % de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado.

2.– A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.– El precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.»

En cuanto al abono del precio se estará a lo dispuesto en el artículo 94 del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de patrimonio de Euskadi. Respetando lo dispuesto en el artículo de referencia Visesa abonará el citado precio una vez se hayan escriturado por su parte las viviendas objetos del contrato-programa.

B) La Sociedad Pública Visesa remitirá semestralmente al/a la director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana información detallada sobre el inicio y evolución de las promociones (adjudicaciones, importes de ejecución de obra, cumplimiento de plazos, etc.), acordándose en reuniones anuales las acciones que resulten procedentes como consecuencia del seguimiento y cumplimiento del presente Contrato-Programa.

Para tal finalidad, ambas partes, de común acuerdo, constituirán una Comisión Mixta que tendrá como funciones la programación, seguimiento y valoración de las actividades del presente Contrato-Programa. La Comisión estará integrada por el director general de Visesa y el/la director/a de Planificación y Procesos Operativos o personas en quienes estos deleguen. Cada año se elaborará una memoria de las actividades realizadas al amparo del Contrato-Programa, así como una propuesta de actuación para el siguiente ejercicio.

Séptima.– Procedimiento de actualización del contrato e incorporación de promociones.

Las modificaciones al presente documento que pudieran acordarse para la ejecución y gestión del Contrato-Programa, así como la incorporación de nuevas promociones y líneas de gestión, se formalizarán mediante anexos al presente, que recogerá la actualización de los compromisos contractuales y su contraprestación económica.

Octava.– Subvenciones y préstamos.

a) El abono de las subvenciones por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco se ajustará a la siguiente distribución:

Ejercicio	Territorio	Importe (euros)	Total (euros)
2026	Bizkaia	20.000,00	500.000,00
	Gipuzkoa	367.676,00	
	Álava/Araba	112.324,00	
2027	Bizkaia	–	7.611.472,16
	Gipuzkoa	5.792.628,52	
	Álava/Araba	1.818.843,64	
2028	Bizkaia	–	8.000.000,00
	Gipuzkoa	6.088.313,00	
	Álava/Araba	1.911.687,00	
2029	Bizkaia	–	8.000.000,00
	Gipuzkoa	6.088.313,00	
	Álava/Araba	1.911.687,00	
2030	Bizkaia	–	10.000.000,00
	Gipuzkoa	7.610.392,00	
	Álava/Araba	2.389.608,00	
Total subvención			34.111.472,16

Partida presupuestaria	Territorio	Ejercicio	
	Gipuzkoa	2026	367.676,00 euros
		2027	5.792.628,52 euros
		2028	6.088.313,00 euros
		2029	6.088.313,00 euros
		2030	7.610.392,00 euros
Total Gipuzkoa			25.947.322,52 euros
Partida presupuestaria	Territorio	Ejercicio	
	Bizkaia	2026	20.000,00 euros
		2027	–
		2028	–
		2029	–
		2030	–
Total bizkaia			20.000,00 euros
Partida presupuestaria	Territorio	Ejercicio	
	Álava/Araba	2026	112.324,00 euros
		2027	1.818.843,64 euros
		2028	1.911.687,00 euros
		2029	1.911.687,00 euros
		2030	2.389.608,00 euros
Total Álava/Araba			8.144.149,64 euros
Total subvención			34.111.472,16 euros

b) Los préstamos hipotecarios o líneas de descuento a conceder de acuerdo con el artículo 11 de la Orden de 7 de diciembre de 2021 sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, previa tramitación ante las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana tendrán una cuantía máxima del previo máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, una vez descontado el importe de las subvenciones que puedan obtenerse en aplicación de la citada orden.

c) Condiciones de los préstamos:

– Tipo de interés del préstamo cualificado: el del Convenio de Colaboración Financiera con las entidades de crédito vigente en el momento de su aprobación.

– Plazo de amortización: 20 años con 4 años adicionales de carencia opcional en operaciones de promoción para arrendamiento protegido de 20 años como mínimo. En el caso de 50 años de plazo de arrendamiento mínimo, el plazo de amortización será de hasta 33 años con 8 de carencia opcional incluidos en el citado plazo.

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

– Disposición: hasta el 100 % del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

– Vencimiento de la línea de descuento bancario: será de 4 u 8 años desde su formalización, dependiendo del plazo de arrendamiento mínimo al que se destinan las viviendas.

– Subsidiación del tipo de interés:

1.– En el supuesto de promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación con destino al arrendamiento protegido, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial, el tipo de interés subsidiado será del 0 % efectivo anual a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado, con el límite máximo de duración del subsidio de 20 años.

2.– En el supuesto de promoción de viviendas para su destino a arrendamiento a 20 años como mínimo, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, 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 duración del subsidio de 20 años.

Novena.– Vigencia y renovación.

Este Contrato-Programa 2026 tendrá vigencia desde la fecha de firma del mismo hasta 31 de diciembre de 2030. Concluido el plazo anterior, si no se ha cumplido completamente el objeto del mismo, determinadas actuaciones iniciadas durante la vigencia del contrato programa podrán prorrogarse hasta su finalización, siempre y cuando exista crédito adecuado y suficiente.

En sede electrónica, a 4 de mayo de 2026.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

El director general de VISESA,
CARLOS QUINDÓS FERNÁNDEZ.