

DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

La experiencia recogida de la puesta en práctica de los planes cuatrienales de vivienda correspondientes a los ejercicios 1996-1999, 2000-2003 y 2003-2006, la adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas por el Gobierno Vasco en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas protegidas, permiten, a la par que aconsejan, un nuevo impulso público de las mismas, con la aprobación de un nuevo Plan Director 2006-2009 y la renovación actualizada de las normas (Decreto u Órdenes de desarrollo) llamadas a su realización efectiva.

En especial, la renovación de las normas y, en particular del Decreto que regule el régimen de las viviendas protegidas y las medidas financieras en materia de suelo y vivienda, resulta aún más necesaria tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha ampliado las tipologías existentes.

En concreto, en su disposición adicional 8.^a, la Ley 2/2006 ha modificado sustancialmente las clases de las viviendas protegidas, creando las figuras de las "viviendas tasadas autonómicas" y las "viviendas tasadas municipales", considerándolas como "viviendas de protección pública" a todos los efectos. Por tanto, viviendas de protección pública son ahora todas las que entren en alguna de las categorías de la disposición adicional 8.^a, incluyendo dentro de estas, de forma específica y ciertamente sustancial, la categoría concreta de las "viviendas de protección oficial", las únicas existentes en Euskadi hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley 2/2006.

Además, esta Ley también ha creado una nueva tipología de residencia protegida, denominada "alojamientos dotacionales", que según la disposición adicional 9.^a debe ser objeto de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.

Como se puede comprobar, la terminología varía sustancialmente, debiendo referirnos ahora a las viviendas de protección pública y en ocasiones, también a los alojamientos dotacionales, pues ya no toda actuación en materia de vivienda protegida se corresponderá exclusivamente con la tipología de vivienda de protección oficial.

El nuevo 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.

Uno de los ejes fundamentales, si no el fundamental, de dicho Plan Director, es precisamente abordar un impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías, sirviéndose para ello de la concesión de las ayudas y medidas financieras oportunas.

Por tanto, la nueva normativa debe regular el régimen de las nuevas tipologías de viviendas tasadas municipales, autonómicas y alojamientos dotacionales, estableciendo unas condiciones y requisitos básicos para su acceso y uso y además, fomentando su construcción mediante las medidas financieras oportunas.

Otros ejes estratégicos de actuación de dicho Plan Director son, por ejemplo, el fomento del alquiler de vivienda protegida; la redefinición del programa de ayudas a la vivienda libre usada, de tal modo que se vincule a la adquisición de viviendas en el entorno rural y en Áreas de Rehabilitación Integral y Zonas Degradadas; el fomento de las actuaciones de rehabilitación, en especial las

exigidas por las Inspecciones Técnicas de Edificios (creadas también por la Ley 2/2006); o la voluntad de impulsar la intervención de las administraciones públicas en la actividad de promoción de vivienda protegida, a través de la adquisición de suelo para la formación de patrimonios públicos.

Todas estas líneas de actuación son objeto de un paquete de disposiciones y medidas financieras, algunas recientemente aprobadas y otras en tramitación, del que el presente Decreto constituye ciertamente la parte normativa básica o de cabecera.

Por último, es especialmente destacable el decidido compromiso del Gobierno Vasco en orden a que las viviendas de protección pública vayan realmente dirigidas a los colectivos más desfavorecidos y que esa situación de necesidad se mantenga a lo largo de los años, ya que no debe olvidarse, el anterior Decreto estableció la "calificación permanente" de dichas viviendas, lo que supone la obligación de destinarlas siempre a domicilio habitual y permanente.

Asimismo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años exige una serie de mejoras en la redacción del Decreto anterior, y en especial, en definiciones de conceptos jurídicos como el de "domicilio habitual y permanente", la regulación del derecho de superficie, etc.

A lo largo de los siete capítulos y disposiciones transitorias, derogatoria y finales en los que el mismo se estructura, junto con tres anexos referentes a cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de acceso a vivienda de protección oficial, este Decreto inicia su regulación (capítulo I) estableciendo su ámbito de aplicación a los diversos tipos de vivienda protegida y a los alojamientos dotacionales, definiendo los caracteres comunes a todas las viviendas protegidas, mejorando la definición de domicilio habitual y permanente y estableciendo la presunción de que una vivienda desocupada durante más de 3 meses de forma continuada ha dejado de ser domicilio habitual.

Como novedad más reseñable se crea el Registro de Vivienda de Protección Pública, que deberá recoger todos los datos de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi, sirviendo como elemento fiscalizador básico del cumplimiento de la legalidad vigente en materia de acceso y uso del parque de vivienda protegida.

En cuanto a las características técnicas de las viviendas protegidas, se hace referencia tan sólo a las de las viviendas de protección oficial ya que no se quiere encorsetar el diseño del resto de vivienda protegida. Además, no se considera que la regulación de estas cuestiones técnicas deba ser objeto detallado del Decreto, como sucedía en la anterior regulación, de tal manera que este nuevo Decreto se remite básicamente a las Órdenes de diseño correspondientes. Asimismo, para las viviendas de protección oficial se mantiene una regulación similar en cuanto a las condiciones económicas y las limitaciones en el precio del suelo y urbanización, si bien se establece expresamente que el incumplimiento de estos límites en operaciones de transmisión onerosa de suelo urbanizado será causa de denegación de la calificación provisional.

A continuación, el Decreto se adentra en el régimen de la "calificación", también referido específicamente solo a las viviendas de protección oficial, introduciendo como novedades reseñables una mejora en la definición de la calificación provisional y definitiva, y la ampliación del plazo de concesión de la calificación provisional por silencio administrativo positivo, que pasa de un mes a tres meses (como en la calificación definitiva), con el claro objetivo de poder revisar con mayor detalle los expedientes sometidos a calificación provisional. Por último, ahora se exige expresamente que la calificación provisional establezca el concreto procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

En la siguiente sección se regula el régimen de acceso a las viviendas de protección oficial, sean bien de promoción pública, concertada o promovida con arreglo a convenio, que serán adjudicadas por un procedimiento que asegure los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública autonómicas se dirigirá

por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Pública - Etxebide.

Para el resto de procedimientos y otras tipologías, en particular, las viviendas tasadas municipales, la regulación podrá realizarse mediante ordenanza municipal y, en su defecto, el Decreto se remite a la regulación específica en materia de procedimientos de adjudicación, si bien como novedad dentro del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide, se podrán incluir los datos referentes a todas las viviendas de protección pública con la finalidad principal de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de cualquier vivienda de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, y en particular a los municipios que promuevan viviendas tasadas municipales, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

En el mismo capítulo, se fijan las condiciones de acceso comunes a la vivienda de protección oficial.

Se permite también el acceso a viviendas de protección oficial de personas jurídicas, únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando el arrendatario sea una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

También se ha procurado dar mejor respuesta a la titularidad de los contratos de acceso a las viviendas de protección oficial eliminando la definición de unidad convivencial, dando soluciones a problemas prácticos que se habían generado en este tiempo.

Se mantiene la exigencia positiva de "necesidad de vivienda", eliminando las excepciones de infravivienda y similares que habían dado lugar a situaciones fraudulentas. En la misma línea, en el requisito de empadronamiento, se exige también el de residencia efectiva.

Se actualizan los ingresos máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, excepto las viviendas tasadas municipales, cuya regulación corresponderá a las ordenanzas municipales.

En cuanto al cómputo de ingresos y su ponderación no hay especiales novedades.

Por último, dentro de este Capítulo III se reestructuran algunos preceptos respecto de la regulación del anterior Decreto, de tal manera que la cesión y autorización de las viviendas de protección oficial, el visado de los contratos de protección oficial y la entrega de cantidades a cuenta pasan a formar parte de este capítulo.

También se regula en este Capítulo el derecho de superficie, los itinerarios de vivienda de protección oficial.

El capítulo V se mantiene prácticamente igual al Decreto anterior. Tiene como objeto la promoción de viviendas de protección oficial, tanto pública como privada, contemplando, en especial, el régimen de la promoción concertada con un procedimiento de adjudicación solvente en cuanto a los requisitos a la vez que transparente en cuanto a su materialización y verificación.

El capítulo VI es el relativo a las "actuaciones en materia de suelo" centrandose su regulación en el "derecho de realojo" o realojamiento necesario en infinidad de actuaciones públicas que requieran del desalojo coactivo de viviendas para el cumplimiento de finalidades públicas, y a los que desde estas disposiciones se les reconoce también la posibilidad de acceso pleno a la propiedad de las viviendas de las que resulten adjudicatarios. Con carácter general, se procede a una serie de adaptaciones de este articulado exigidos por la entrada en vigor de la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Estas adaptaciones se centran en concretar las definiciones de ocupante legal

y de vivienda habitual a los efectos de concretar el supuesto de hecho que da lugar al derecho de realojamiento y a determinar el régimen jurídico subjetivos y objetivos del citado realojo – acceso a régimen de tenencia de la vivienda, cómputo de ingresos, régimen de calificación de las viviendas de realojo, régimen de precios para segundas y posteriores transmisiones, etc.

El capítulo VII es el dedicado a las "medidas financieras" dirigidas a la totalidad de las actuaciones propugnadas en el Decreto y no ofrece mayores novedades mas allá de la ampliación de dichas ayudas a la promoción y construcción de cualquier vivienda de protección pública y también de los alojamientos dotacionales, ampliación que ya había sido objeto de una modificación anterior del antiguo Decreto y que ahora se mantiene.

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, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 4 de marzo de 2008,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 1.– Objeto y ámbito de aplicación.

1.– Es objeto del presente Decreto establecer los principios jurídicos rectores de todas las viviendas de protección pública y el régimen jurídico básico de las viviendas de protección oficial entendiendo como tales a las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas.

2.– Es asimismo objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial, así como de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas desarrolladas en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– Es igualmente objeto del presente Decreto la regulación de las medidas financieras en materia de vivienda y suelo destinadas al fomento y desarrollo de dichas actuaciones, así como aquellos aspectos que en relación a las viviendas tasadas municipales entren dentro de su ámbito de regulación.

4.– Asimismo, se incluyen dentro del ámbito de regulación de

este Decreto los alojamientos dotacionales a los que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se definen en la disposición adicional tercera del presente Decreto, así como determinados aspectos de las viviendas de realojo, sin perjuicio de su regulación específica.

Artículo 2.– Definición y caracteres comunes a las viviendas de protección pública.

1.– Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas de protección oficial de régimen especial, general y tasado, así como las viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general referidas en la disposición adicional 8.^a de la Ley 2/2006, de 30 de

junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Las viviendas de protección pública deberán caracterizarse por:

– ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones recogidas en el presente Decreto, de acuerdo a las características técnicas que se establezcan en las ordenanzas de diseño que se aprueben según la orden de ámbito autonómico u ordenanza municipal correspondiente.

– ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo recogido en el presente Decreto y en la disposición adicional 8.^a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en el presente Decreto, en el caso de vivienda de protección oficial, o los previstos específicamente en la correspondiente ordenanza municipal.

– permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todos sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación y con las excepciones que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

– ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los términos, plazos y condiciones determinados en el presente Decreto, respecto a las viviendas de protección oficial, o en las correspondientes ordenanzas locales respecto las viviendas tasadas municipales.

– destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

– estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3.– Registro de Vivienda de Protección Pública.

1.– Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco y que contará, al menos, con los siguientes Libros:

– Viviendas de protección oficial de régimen general.

– Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.

– Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.

- Viviendas tasadas municipales de régimen general.
- Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
- Alojamientos Dotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

2.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado Registro de Viviendas de Protección Pública.

3.– Así mismo, los Ayuntamientos podrán tener sus propios registros de información de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública y que se promuevan en su término municipal por parte de agentes tanto públicos como privados.

Artículo 4.– Registro de Solicitantes de Vivienda.

1.– Para el cumplimiento de las funciones del Servicio de Adjudicación de Vivienda, el Gobierno Vasco mantendrá el Registro de Solicitantes de Vivienda que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

2.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se regulará el funcionamiento del citado Registro.

3.– El Servicio Público Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide podrá establecer convenios de colaboración con las respectivas Administraciones Locales a los efectos cooperar en los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida promovidas o concertadas por los entes locales.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN 1.^a

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 5.– Características técnicas de las viviendas de protección oficial.

Las Viviendas de Protección Oficial habrán de reunir las características técnicas que, para las mismas, se establezcan en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

Artículo 6.– Precios máximos de las viviendas de protección oficial.

1.– Los precios máximos en transmisiones de viviendas de protección oficial, se calcularán multiplicando el metro cuadrado de superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad a determinar mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en función del tipo de vivienda y de su ubicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Asimismo, junto a la regla de fijación de precio por aplicación de una cantidad a la superficie útil, a través de Orden podrán fijarse otros criterios, complementarios del que se acaba de señalar, vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas para la fijación definitiva del precio.

3.– Los precios se actualizarán anualmente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos

Sociales.

En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.

Asimismo, las Órdenes anuales de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

Con carácter general, el precio máximo de venta de todas las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas de protección oficial de una promoción, transcurrido un año desde su calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación en la misma proporción en que se revise el precio de venta por m² de superficie útil aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la transmisión de las viviendas de protección oficial que han estado inicialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación teniendo en cuenta el precio máximo de las viviendas de protección oficial en el momento de la transmisión.

4.– En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para no obtener la calificación.

Artículo 7.– Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

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 ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de 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.

SECCIÓN 2.^a

LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 8.– La calificación de viviendas de protección oficial.

1.– La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden, con arreglo a la normativa aplicable.

2.– En el mencionado procedimiento de calificación se distinguen, como mínimo, los siguientes actos administrativos:

a) La calificación provisional será el trámite inicial por el que se compruebe el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente y se otorgará tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los promotores.

b) La calificación definitiva será otorgada por resolución una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

3.– Las obras de construcción no podrán iniciarse hasta la obtención de la calificación provisional de las viviendas.

4.– Los promotores de viviendas de protección oficial, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente podrá prorrogarse este plazo si se acreditara que no existen demandantes o por otra causa justificada.

Artículo 9.– Solicitud de calificación.

1.– La calificación provisional de las viviendas de protección oficial se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a uno sólo de los regímenes vigentes. La calificación se solicitará para promociones que abarquen fincas registrales completas, entendiéndose por tales, al menos, aquellas unidades de edificios de uso característico residencial que tengan acceso común al exterior por portales completos.

Excepcionalmente, en el caso de complejos inmobiliarios, los anejos vinculados a las viviendas

podrán integrarse en una finca registral distinta, siempre que se garantice que físicamente se integran en una unidad continua situada preferentemente en la vertical del edificio de viviendas, pudiendo admitirse también que parte de esos anejos vinculados se sitúen bajo zonas comunes colindantes al edificio objeto de calificación y sólo cuando constructivamente no exista otra posibilidad, podrá situarse alguno de estos elementos bajo la rasante de edificios colindantes.

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

2.– En los casos de promoción de viviendas de protección oficial para uso propio, o autopromoción, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el artículo 16 del presente Decreto para el acceso a las viviendas de protección oficial.

3.– En los supuestos de autopromoción por parte de Sociedades Cooperativas de Viviendas, y de Comunidades de bienes, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo, por parte de cada uno de los socios o comuneros, se produce individualizadamente, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda.

4.– La falta de resolución expresa respecto a las solicitudes de calificación de viviendas de protección oficial tendrá efectos estimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas tanto en lo que refiere a la calificación provisional como a calificación definitiva.

5.– Lo dispuesto en este artículo será también de aplicación a las viviendas de realojo, sin perjuicio de las particularidades que puedan resultar de su propia normativa.

6.– Excepcionalmente al procedimiento regulado en los números anteriores de calificación de promociones completas de viviendas de nueva construcción, podrán también calificarse como de protección oficial viviendas sueltas o no integradas en una promoción calificada, quedando en tal caso sujetas al régimen legal correspondiente.

Esta calificación individual se concederá a solicitud del titular de la vivienda y podrá afectar a:

a) Viviendas ya construidas, cuando las mismas deban ponerse a disposición de la administración por haber resultado su titular adjudicatario de otra vivienda de protección pública.

b) Viviendas de nueva habilitación, cuando las mismas deriven de la habilitación de locales como viviendas o de la división de una vivienda en dos o más.

c) Viviendas de nueva construcción, cuando sea necesaria dicha calificación para cumplir con los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En los dos últimos supuestos, se comprobará para la concesión de la calificación que las viviendas afectadas cumplen con las superficies máximas establecidas por la normativa técnica de viviendas de protección pública.

Artículo 10.– Contenido mínimo de la calificación.

1.– Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

a) Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.

b) Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

c) Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el presente Decreto.

d) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a vivienda si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.

e) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.

f) Precio máximo de venta.

g) Calificación del régimen de protección permanente.

h) Cuantía del préstamo cualificado y de las ayudas económicas directas correspondientes en cada caso.

i) Expresión de que los préstamos cualificados estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

j) Procedimiento de adjudicación.

2.- Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda forman parte de la promoción protegida y su superficie útil no excederá del 30% de la superficie útil total. Estos locales habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a vivienda y en ningún caso podrán dedicarse a uso residencial salvo que el mismo esté sometido a protección pública y se autorice expresamente mediante modificación de la calificación del inmueble.

Artículo 11.- Duración del régimen de protección oficial. Descalificación.

1.- Las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial.

2.- Las viviendas de protección oficial no podrán ser descalificadas, salvo el supuesto de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva.

3.- El plazo de calificación de las viviendas de protección oficial que no hubiesen sido calificadas con carácter permanente, podrá ser ampliado por Resolución del Delegado Territorial a petición del titular de la misma.

4.- El régimen de cesión de las viviendas que consta en la calificación no es modificable salvo autorización expresa del órgano competente para otorgar dicha calificación. Cuando el régimen de cesión fuera el arrendamiento deberá mantenerse durante un plazo mínimo de 10 años, salvo que se pruebe fehacientemente la falta de demanda para la promoción de que se trate.

5.- Podrá producirse la modificación de la calificación y correspondiente sujeción tanto al régimen jurídico específico de las viviendas de protección oficial de régimen especial, de régimen general y de régimen tasado mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda considerándose a todos los efectos viviendas de protección oficial sujetas al régimen jurídico que se le atribuya. Las viviendas obtenidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco como consecuencia de permutas con particulares serán calificadas como viviendas de protección oficial mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 12.– Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial.

1.– Se regularán reglamentariamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, los distintos procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2.– Por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, podrán excluirse de los procedimientos de adjudicación, aquellas viviendas de protección oficial que se destinen a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

3.– A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos o de las Diputaciones Forales, el órgano del departamento competente en materia de vivienda que tenga atribuida esta función, podrá, mediante resolución, excluir de los procedimientos de adjudicación regulados en el apartado 1 de este artículo y adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de la violencia de género, a los vecinos y vecinas de ámbitos de actuación en zonas degradadas, entendiéndose como tales a los encuadrados en la normativa que los regule. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales correspondientes.

A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos, que incluirá el compromiso de colaboración en el pago de la renta o canon durante el año posterior a la suscripción del contrato de arrendamiento o cesión de uso, en caso de impago de las personas beneficiarias, dicho órgano también podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a los colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales de base que acredite el riesgo de exclusión social e incluya el plan de intervención formulado para la unidad familiar afectada.

Del mismo modo, dicho órgano podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a petición razonada de las Delegaciones Territoriales de Vivienda, de las sociedades públicas adscritas al departamento competente en materia de vivienda y de otros departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los casos de especial necesidad de vivienda, en los previstos en el apartado 2.c) de la disposición adicional tercera de este decreto y para el cumplimiento de Planes del Gobierno.

Igualmente, podrán exceptuarse de los mencionados procedimientos y se podrán adjudicar directamente viviendas y locales a Administraciones Públicas y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, así como a entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas sociales relacionados con la vivienda convenidos con otras Administraciones Públicas.

Artículo 13.– Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide.

A través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide, se realizará el análisis y gestión de las personas demandantes de vivienda protegida existente en la Comunidad Autónoma del País

Vasco, así como la adjudicación de viviendas a través de los procedimientos de selección de adjudicatarios previstos.

Artículo 14.– Acceso a Viviendas de Protección Oficial.

1.– El acceso a viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa

acreditación de las requisitos que a continuación se especifican por parte de éstas o de su unidad convivencial que, en todo caso, tienen el carácter de mínimos y que podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, mediante la documentación que corresponda.

2.– El acceso en propiedad a viviendas de protección oficial por parte de personas jurídicas será posible únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

Artículo 15.– Titularidad de los contratos de acceso a Viviendas de Protección Oficial.

1.– El acceso a una vivienda de protección oficial por personas unidas por matrimonio o inscritas como pareja en el Registro de parejas de hecho deberá ser de titularidad compartida. En el caso de acceso en compra, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, deberá ser el mismo, salvo que el régimen económico del matrimonio o de la pareja de hecho inscrita, fuera el de separación de bienes, en cuyo caso, el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la titularidad de la vivienda, podrá ser distinto.

2.– Todos los demás miembros de la unidad convivencial mayores de edad que accedan en compra a una vivienda de protección pública, deberán ser titulares de la misma, con idéntica participación, excepto cuando estén unidos por una relación de parentesco por consanguinidad en línea recta.

3.– Las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberán ser adquiridas en propiedad exclusiva o en cotitularidad, o arrendadas, bien a título individual o compartido, por personas discapacitadas de movilidad reducida permanente o por personas que tengan a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada de movilidad reducida permanente.

4.– En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación no mantengan la condición de pareja, y en orden a determinar a cuál de los dos miembros de la misma se le adjudique definitivamente la vivienda, se establecen las siguientes reglas, para el caso de que no exista sentencia judicial firme que disponga sobre la utilización del domicilio familiar:

a) Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará a aquél a quien ellos acuerden y en defecto de acuerdo, la adjudicación quedará sin efecto. Se presume que no existe acuerdo, cuando transcurrido el plazo concedido para su acreditación, no se hubiese comunicado a la Administración, la existencia del mismo.

b) Si solo una de las personas de la pareja disuelta cumple los requisitos, la vivienda se adjudicará definitivamente a nombre de la persona que cumpla dichos requisitos.

5.– En el supuesto de matrimonios que tras la adjudicación se hayan separado o divorciado habiendo recaído sentencia judicial firme se estará a lo que en ella se disponga.

Artículo 16.– Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial.

1.– Con independencia de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología de vivienda protegida, serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial los siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca.

c) Estar empadronado en el País Vasco, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente.

2.– En el supuesto de permutas entre titulares de viviendas de protección oficial no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo.

3.– Mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda podrá excepcionarse del cumplimiento de cualquiera de estos requisitos a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

4.– En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en régimen de compra o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

Artículo 17.– Necesidad de vivienda.

1.– Para acceder a una vivienda de protección oficial en derecho de superficie, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

2.– Para acceder una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

3.– Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

a) La fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que dé inicio al procedimiento de adjudicación de beneficiarios a que se refiere el artículo 12 del presente Decreto.

b) La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.

c) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

4.– Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento.

5.– No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, mediante Orden del Consejero y Vivienda de Asuntos Sociales podrán establecerse y desarrollarse excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Artículo 18.– Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.– El requisito de empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco se exigirá para ser beneficiario de cualquier vivienda de protección oficial.

2.– En el supuesto de acceso a viviendas de protección oficial en primera transmisión, al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial habrá de estar empadronado, con una antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable a cada caso.

3.– En el caso de segundas y posteriores transmisiones será requisito necesario el empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, independientemente de su antigüedad.

4.– En todos los supuestos será requisito necesario, junto con el empadronamiento, el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 2.2 del presente Decreto.

Artículo 19.– Ingresos máximos y mínimos.

1.– Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados entre las siguientes cuantías mínima y máxima:

a) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial y de alojamientos dotacionales: 3.000 a 21.000 euros.

b) para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: 9.000 a 21.000 euros.

c) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: 3.000 a 33.000 euros.

d) para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: 9.000 a 33.000 euros.

e) para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: 12.000 a 43.000 euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

2.– Los límites de ingresos previstos podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 20.– Procedencia de los ingresos.

1.– Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas.

Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

2.– En el caso de rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas, las mismas sólo computarán para el caso de arrendamiento.

Artículo 21.– Ingresos computables.

1.– Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2.– En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3.– Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

4.– Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

5.– En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

Artículo 22.– Personas perceptoras de ingresos y período computable.

1.– Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública.

2.– Período computable.

Período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a:

a) La fecha de publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación, cuando las viviendas y sus anejos se adjudiquen a través de los procedimientos de adjudicación de vivienda de protección pública en régimen de compra o alquiler para las primeras transmisiones, previstos en el Capítulo I del Título II de la Orden vigente sobre procedimiento de adjudicación, o normativa que le sustituya. A estos efectos tendrá la misma consideración que la Orden de inicio la aprobación de las Bases reguladoras del sorteo en el caso de procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos.

b) En el caso de adjudicación de viviendas de protección oficial en arrendamiento se deberá acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos máximos de acceso a la vivienda de protección oficial de régimen general a la fecha de la firma del contrato privado de arrendamiento o a la fecha de la formalización del contrato con la Administración. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial.

c) La fecha de calificación provisional para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial, salvo que hubiera transcurrido un año desde la calificación definitiva, en cuyo caso, se tomará la fecha de presentación a visado de los contratos para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial.

d) La fecha de presentación a visado de los contratos de arrendamiento excepto cuando el arrendador sea la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuyo caso la fecha de referencia será la de la formalización del contrato de alquiler de vivienda de protección oficial. A petición del interesado, se computará la media de los 3 últimos ejercicios fiscales.

e) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa para segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

Artículo 23.– Ponderación de los ingresos.

1.– La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Elementos a ponderar:

– Ingresos de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.

– Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda.

– Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.

b) La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$IP = IC \times N \times A$, siendo:

IP: cuantía de los ingresos ponderados.

IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.

N: coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial.

A: Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

c) Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N

1 miembro: 1,00

2 miembros: 0,95

3 miembros: 0,90

4 miembros: 0,85

5 miembros: 0,75

6 miembros: 0,65

7 miembros: 0,55

Más de 7: 0,50

A

1 perceptor: 1,00

2 perceptores: 0,90

3 o más perceptores: 0,85

2.– La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 19 del presente Decreto.

Artículo 24.– Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización.

1.– Las viviendas de protección oficial que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, tanto en promociones públicas, como en privadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Delegado Territorial correspondiente.

2.– El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud de arrendamiento o de cesión en precario. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

3.– Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

a) Motivos laborales temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

4.– No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.

5.– La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen no podrá superar los cinco años.

En los casos en los que la duración del arrendamiento pactada sea inferior a cinco años, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo por la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí.

6.– Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

7.– Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

8.– Para la enajenación de viviendas de protección oficial de régimen especial de promoción pública del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en segundas o posteriores transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes aplazadas y pendientes de pago a favor de la Administración. No obstante podrá subrogarse un tercero, en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado, siempre y cuando exista autorización previa del Delegado Territorial, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa para dicha subrogación, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

9.– El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar el arrendamiento de plazas de garaje vinculadas a vivienda protegida al precio máximo que en la Orden reguladora de precios máximos de vivienda de protección pública se determine.

Artículo 25.– Visado de los contratos.

1.– Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

2.– Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concorra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3.– Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del anexo III.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial.

4.– Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución del Delegado Territorial.

5.– Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas de protección oficial en los siguientes supuestos:

- a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.
- b) Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

6.– Lo dispuesto en el presente artículo es de aplicación a todas las viviendas con calificación de protección oficial vigente, independientemente de su sujeción a la Ley 7/1988, de 15 de abril, de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

7.– En los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de viviendas de protección oficial, en su primera transmisión, o contratos de arrendamiento, en primera adjudicación, cuando los garajes o trasteros, ubicados en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que las viviendas, se encuentren desvinculados de éstas en proyecto y registralmente, se consignará obligatoriamente, además de las establecidas en la normativa vigente, una cláusula en la que se recoja expresamente que el adquirente podrá optar a la compra o arrendamiento, de uno de los garajes y trasteros antes citados. Esta opción deberá realizarse en todo caso con anterioridad al visado del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, o contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que en el edificio, unidad edificatoria o promoción existan más viviendas que garajes o trasteros se deberá ofertar la compra, o arrendamiento de éstos a cada comprador o arrendatario de una vivienda, oferta que deberá realizarse mientras se encuentren garajes y trasteros sin adquirir.

8.– A efectos de lo dispuesto en el número anterior, para el visado de los contratos de compraventa y adjudicación de vivienda, o contrato de arrendamiento, será requisito necesario la presentación conjunta del correspondiente contrato de compraventa o adjudicación, o arrendamiento, de garaje o trastero, o en su caso, la renuncia expresa al mismo.

9.– El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

10.– Todos los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en los anexos del presente Decreto. El incumplimiento de lo dispuesto en dichos anexos implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

11.– En el caso de que una persona titular de una vivienda de protección pública contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda de protección pública.

Artículo 26.– Entrega de cantidades a cuenta del precio.

En concepto de cantidades a cuenta y previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el

artículo 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los promotores de viviendas de protección oficial podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20% del precio de la vivienda y de hasta el 40% del precio de los anejos. Estos porcentajes podrán ser incrementados a solicitud expresa de los adquirentes y previa autorización por parte de la correspondiente Delegación Territorial de Vivienda. El promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de las cantidades recibidas a cuenta.

Las administraciones públicas y las entidades pertenecientes al sector público que tengan por objeto la promoción de viviendas de protección oficial no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

CAPÍTULO IV

FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 27.– Oferta de venta de vivienda de protección oficial.

1.– En cualquier momento los titulares de vivienda de protección oficial podrán ofrecer en venta su vivienda al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para su adquisición bien por la Comunidad Autónoma del País Vasco bien por cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente.

2.– La oferta de venta deberá ser presentada ante la Delegación Territorial correspondiente y bien podrá ser esta aceptada mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda o bien podrá dictarse al efecto Resolución del Delegado Territorial en el que se indique la persona compradora, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3.– La oferta de venta podrá ser no aceptada en los siguientes casos:

a) Cuando el estado de la vivienda lo desaconseje en base al informe técnico de la Delegación Territorial correspondiente.

b) Cuando la oferta y demanda de vivienda del municipio de que se trate así lo aconseje.

4.– El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá dictar las disposiciones de carácter reglamentario que sean necesarias para el desarrollo y la aplicación de lo previsto en el presente artículo.

5.– Lo dispuesto en el presente artículo lo será sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 28.– Derecho de superficie.

1.– Las Administraciones Públicas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2.– El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se registrará por las disposiciones contenidas en este artículo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado. Todo ello a salvo de lo dispuesto en el artículo 116.1 y 130 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.– La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.– El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.

5.– El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de 75 años o del máximo legalmente establecido por la normativa estatal básica aplicable.

6.– Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la Administración en condición de dueña del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

7.– La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás organismos públicos gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 29.– Itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial.

1.– El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco deberá garantizar la adecuación de la vivienda de protección oficial, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

En el supuesto en que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección oficial los interesados deberán presentar solicitud ante la Delegación Territorial correspondiente la cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2.– Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m² útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.

b) Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.

c) Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3.– Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

a) El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección oficial entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por sociedades participadas por la Administración General del País Vasco con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate. Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.

b) La adjudicación directa de vivienda de protección oficial mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda por Resolución del Delegado Territorial correspondiente. Posteriormente deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicarán la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de dos años desde dicha renuncia o finalización del plazo.

CAPÍTULO V
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN 1.^a

TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 30.– Tipos de promoción.

1.– La promoción de viviendas de protección pública puede ser pública o privada.

a) Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales.

b) Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas cuyo régimen jurídico y forma de adjudicación se regulan en el artículo siguiente.

2.– A efectos estadísticos se computarán de manera separada las promociones impulsadas por cada una de las Administraciones Públicas o sus entes públicos territoriales.

SECCIÓN 2.^a

PROMOCIÓN CONCERTADA CON PROMOTORES PRIVADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 31.– Promoción concertada con promotores privados.

Cuando una promoción privada 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 o la concesión a aquel de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada.

Artículo 32.– Procedimiento de adjudicación. Excepción.

1.– Como regla general, la adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso. A este respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación vigente en materia de contratación administrativa.

2.– Será la Dirección competente dentro del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en materia de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda quien realizará convocatoria pública para la presentación de propuestas de promoción concertada de viviendas de protección oficial.

3.– El Departamento podrá determinar la identidad del beneficiario mediante adjudicación directa, en el supuesto de que el adjudicatario sea una entidad de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras de similar naturaleza y fines, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas en régimen de protección oficial, determinándose los beneficios mediante Convenio a suscribir entre el promotor y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Dicho Convenio deberá tener el siguiente contenido mínimo:

a) Ámbito de actuación.

– Descripción de la promoción.

- Número de las viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.
- Aprovechamiento.
- Precio en venta de las viviendas.
- Plazo de ejecución.
- Subvención máxima que se concede.
- b) Criterios de calidad.
- c) Condiciones económicas.
 - Conceptos a subvencionar.
 - Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago...).
 - Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.
- d) Desarrollo y seguimiento del convenio.

Artículo 33.– Convocatoria y contenido mínimo.

1.– Cada convocatoria se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el "Boletín Oficial del País Vasco" y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico en el que se proyecte la promoción.

2.– Cada convocatoria (con o sin proyecto), contrato-programa o convenio, tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.
- b) Características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las vigentes Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial. En el supuesto de promociones con concurso sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el planeamiento municipal correspondiente.
- c) Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.
- d) Número máximo de viviendas a construir.
- e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.
- f) Plazos máximos de inicio de las obras, y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.
- g) En el caso de concurso con proyecto, presupuesto estimado de contrata.
- h) Precio máximo de adjudicación o venta, o precio máximo de renta en su caso, en primera transmisión, por m² útil de vivienda.
- i) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.
- j) Condiciones técnicas y jurídicas de la constitución del derecho de superficie.

k) Constancia expresa de que el procedimiento de selección de adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales según la normativa vigente.

l) Además de los señalados deberán figurar, en el caso de promoción mediante la forma de adjudicación de concurso, los siguientes epígrafes:

– Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.

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

3.– A estas convocatorias podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio o normativa posterior que le sustituya.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación total con empresa constructora; la determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la oferta habrá de reflejarse la personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos contractuales. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

Artículo 34.– Propuestas y adjudicación.

1.– Las propuestas se presentarán en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la convocatoria y en todo caso:

a) Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 21, 22 y concordantes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 13 a 16 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.

d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.

e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.

f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes.

g) Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por Cooperativa,

Asociación o Fundación.

2.- Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de plicas, el Director de Suelo y Urbanismo dictará Resolución concediendo los beneficios integrantes de la convocatoria a aquella propuesta que resultara más ventajosa o declarándola desierta.

Para la adjudicación de beneficios se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

3.- Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre.

SECCIÓN 3.^a

PROMOCIÓN CONCERTADA CON SOCIEDADES PÚBLICAS EN LAS QUE PARTICIPE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 35.- Promoción concertada con sociedades públicas.

1.- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales 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.

2.- Dicha adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa, en los que deberán concretarse, como contenido mínimo, los siguientes puntos:

a) Ámbito de actuación.

– Descripción de las promociones que se llevarán a cabo, concretando el Territorio histórico, y el municipio al que afectan.

– Número de viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.

– Aprovechamiento.

– Precio en venta de las viviendas.

– Plazo de ejecución.

– Subvención máxima que se concede.

b) Criterios de calidad.

c) Condiciones económicas.

– Conceptos a subvencionar.

– Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago, posibilidad de traspaso de subvenciones...).

– Distribución plurianual de las subvenciones.

– Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

- d) Desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.
- e) Procedimiento de actualización del contrato e incorporación de promociones.
- f) Vigencia y renovación.

3.– Podrán igualmente recibir ayudas públicas para la adquisición de suelo y su urbanización las Entidades o Sociedades a las que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan adquirido o vayan a adquirir suelo con destino a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. En este caso será necesario que en el Convenio o Contrato Programa a suscribir la beneficiaria de las ayudas se comprometa a ceder a favor de la Administración Pública subvencionante la nuda propiedad de los terrenos, conservando el derecho de superficie sobre los mismos por un plazo máximo de 75 años.

CAPÍTULO V

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 36.– Derecho de realojo. Régimen de tenencia.

1.– El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de Comunidad Autónoma del País Vasco como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo, mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar de dichos afectados y en el mismo régimen de tenencia (propiedad o arrendamiento) con el que ocupaba su residencia habitual, a salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos.

2.– El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por las Administraciones Locales como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo en la forma que se determine en sede municipal sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en dicha legislación.

3.– El régimen de propiedad será pleno con independencia del régimen de la promoción afectada en la que se lleve a efecto el realojo.

4.– Por acuerdo entre la persona afectada y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, este derecho de realojo podrá ser materializado en distinto régimen de tenencia con el que aquel ocupaba su residencia habitual de la siguiente forma:

El acceso en régimen de alquiler podrá ser sustituido, a petición del interesado, en régimen de propiedad siempre y cuando se acrediten unos ingresos anuales ponderados mínimos de 3.000 euros.

El acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido, en todo caso y a petición del interesado, por el acceso en régimen de alquiler.

5.– El régimen de tenencia de la vivienda de realojo, tanto en arrendamiento como en propiedad, podrá ser sometido, a petición de los servicios sociales competentes, a la condición resolutoria de cumplimiento de los términos señalados en programas de inserción social en que las personas afectadas se encuentren inmersas, circunstancia que se hará constar en el contrato de acceso correspondiente.

El cumplimiento de dicha condición resolutoria se acreditará mediante procedimiento específico instado por parte de los servicios sociales, en el que se dará audiencia a la persona afectada y podrá tener por consecuencia el paso de esta última a la situación de precarista.

Artículo 37.– Condiciones subjetivas del derecho de realojo. Definición de ocupante legal y residencia habitual. Cómputo de ingresos.

1.– Podrán optar al realojo establecido en el artículo anterior aquellas personas que sean ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística siempre que las mismas tengan la consideración de vivienda habitual.

2.– Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente en la misma por cualquier título, incluido el precario.

3.– Se entenderá por vivienda habitual aquella que haya sido habitada, al menos, con un año de anterioridad al levantamiento bien del acta previa a la ocupación, bien del título que habilite a la ocupación de la finca, acreditándose dichas circunstancias mediante la justificación de empadronamiento, la ocupación de la vivienda afectada y, en caso de estimarse preciso por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los justificantes de las compañías suministradoras relativas a los consumos de agua, electricidad, gas, etc. de dicho período.

4.– El cómputo de ingresos económicos ponderados se realizará conforme se establece en la presente normativa, si bien el período impositivo de referencia será el que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación. Esto no obstante, en aquellos casos en que se suspenda el procedimiento expropiatorio, el período impositivo a considerar será el inmediatamente anterior a la fecha de levantamiento de la suspensión por la Administración.

5.– A petición del interesado se tomará como referencia de ingresos la media de los tres años anteriores a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la administración actuante del proyecto de tasación conjunta o proyecto de reparcelación, siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 25% con relación al último ejercicio fiscal.

Artículo 38.– Criterios para el realojo.

1.– Los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y de necesidad de vivienda de las personas afectadas, con las siguientes reglas, que serán desarrolladas en la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que regule los supuestos de realojo:

a) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de arrendamiento: podrán acceder en régimen de alquiler a una vivienda con una renta anual de entre el 1% hasta el 6% del precio máximo de venta de la promoción de que se trate de acuerdo con el régimen general de adjudicación en arrendamiento que establezca la normativa.

b) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, hasta 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada ni podrá ser inferior a 1,5 veces el precio máximo de los anejos de vivienda social.

c) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores

21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a un precio superior al establecido como máximo legal para las viviendas sociales de promoción privada, en virtud de lo dispuesto en este Decreto. El precio resultante de la vivienda de realojo deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona o unidad convivencial afectada respecto del límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

2.– El precio concreto de venta o alquiler de la vivienda de realojo se determinará de modo proporcional a los ingresos de la persona afectada o la unidad convivencial.

3.– Las referencias a los precios máximos aplicables efectuadas en los apartados anteriores se entenderán:

a) Cuando la vivienda se encuentre en construcción, al establecido en la calificación provisional.

b) En los demás casos, al vigente en el momento inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación.

4.– El acceso a los anejos vinculados a las aludidas viviendas se realizará a los precios máximos establecidos por la normativa protectora. Excepcionalmente, mediante expresa Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, y previa renuncia del titular o titulares del derecho al realojo, podrán desvincularse los anejos.

Artículo 39.– Procedimiento de realojo.

1.– Las adjudicaciones de viviendas protegidas en orden a garantizar el derecho al realojo de las unidades convivenciales ocupantes legales de vivienda que deban ser desalojadas en función de lo dispuesto en el artículo 36 de este Decreto, se instruirán, tramitarán y resolverán por las Delegaciones Territoriales con preferencia sobre los procedimientos ordinarios de adjudicación.

2.– En el caso de actuación directa mediante expropiación, la Dirección de Suelo y Urbanismo, dará traslado a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda y a la Delegación Territorial correspondiente de la relación de titulares de bienes y derechos incluidos en cada expediente expropiatorio, y tras la suscripción del acta de ocupación comunicará al ocupante legal afectado la obligación de presentación, en el plazo de 15 días, de la documentación correspondiente ante la Delegación Territorial correspondiente.

3.– Documentación precisa:

a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.

b) Libro de familia o fotocopia debidamente compulsada, o en su caso certificado de convivencia.

c) Documentación acreditativa de ingresos de la totalidad de los miembros de la unidad convivencial con derecho a realojo, incluidos aquellas personas que deban figurar en el expediente de expropiación en relación al cobro del justiprecio.

d) Documentación acreditativa de las condiciones de la vivienda que ocupa en los supuestos de condiciones de habitabilidad deficientes.

e) Convenio regulador de la separación o divorcio, así como sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio.

f) Certificado municipal en el que se especifique el número de años de residencia.

g) Certificación acreditativa de la condición y carácter de la minusvalía y certificado médico en el

que se acredite la necesidad de uso de silla de ruedas.

h) Compromiso de constituir núcleo convivencial de forma permanente en plazo que no exceda a seis meses desde la entrega de la vivienda.

i) Declaración jurada de que todos los datos consignados en la solicitud y documentación que la acompaña son ciertos y ajustados a la realidad familiar y económica de los solicitantes, entendiéndose que los datos inexactos o los documentos no presentados junto con la solicitud y/o requerimientos cursados al efecto, han supuesto una ocultación y por lo tanto no se tendrán en cuenta posteriormente.

4.– En caso de haberse asumido el realojo mediante convenio y/o acuerdo a tal efecto, la Administración Pública Territorial y/o sociedad urbanística pública se encargará de presentar la aludida documentación en la Delegación Territorial en idéntico plazo.

5.– Previa comunicación con la Dirección de Suelo y Urbanismo, las Delegaciones Territoriales concederán o denegarán, mediante Resolución dictada al efecto, el derecho de realojo así como las condiciones del mismo, la ubicación y superficie de la vivienda elegida para el realojo, su régimen de acceso y uso, así como su precio de adquisición o renta, en caso de alquiler, y las condiciones de pago; todo ello en función de los ingresos económicos y composición familiar de los ocupantes legales afectados.

6.– Mediante Resolución del Viceconsejero de Vivienda se procederá a excluir del procedimiento general de adjudicación las viviendas destinadas a los pertinentes realojos, siguiéndose a continuación el procedimiento legal establecido.

No existiendo viviendas adjudicables por el procedimiento general se seguirá el procedimiento establecido para segundas y posteriores adjudicaciones.

7.– Cuando por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección oficial, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

Artículo 40.– Precio máximo en el realojo.

1.– El precio máximo de estas viviendas y anejos, en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil, en el

municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda, según la clasificación a que se refiere el artículo 2 de este Decreto.

2.– No obstante, la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior quedará condicionada a que dicha vivienda de realojo no hubiera perdido la calificación de vivienda de protección pública por transcurso del tiempo y a solicitud de la persona interesada o de sus causahabientes en virtud de lo establecido en el artículo 11.2 de este Decreto.

3.– En el supuesto de que la vivienda de realojo hubiera sido enajenada a un precio superior al máximo establecido en la normativa protectora, en virtud de lo establecido en el artículo 39.7.c) de este Decreto, la Administración que promovió la calificación específica de dicha vivienda como vivienda de

realojo, vendrá obligada a la satisfacción de dicho sobreprecio a la persona o unidad convivencial realojada en el supuesto de que esta opte por su transmisión estando vigente su calificación como vivienda de protección pública.

CAPÍTULO VII

MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 41.– Actuaciones protegibles.

1.– Las medidas financieras previstas en el presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones que a continuación se enumeran, cuando se realicen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b) La adquisición de vivienda de protección pública y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas) y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

c) El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d) La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

f) Puesta en alquiler de viviendas vacías.

g) La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.

h) La ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

i) La promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, concesiones de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento, cohousing, o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice, siempre en el exclusivo campo de fomento al

arrendamiento.

j) La rehabilitación de viviendas y edificios vinculada a su adscripción inmediata a programas públicos de intermediación en el mercado del alquiler.

2.– Estas actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 42.– Tipos de medidas financieras.

1.– Las ayudas financieras para la realización de las actuaciones protegibles señaladas en el artículo anterior pueden consistir en:

a) Financiación cualificada:

1) Préstamos cualificados concedidos por los Establecimientos de Crédito en el ámbito de los Convenios suscritos por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con los mismos o concertados en los supuestos a que se refiere el artículo 44.4.

2) Descuentos bancarios de certificaciones de obra de 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.

b) Ayudas económicas directas:

1) Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

2) Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

2.– La financiación cualificada y la subsidiación, en su caso, se concederá en atención a las circunstancias personales del solicitante, por lo que su subrogación a favor de terceros requerirá autorización administrativa previa de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Artículo 43.– Préstamos.

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas:

1.– Serán concedidos por establecimientos de crédito que hayan suscrito convenio de colaboración financiera o instrumento análogo de carácter especial con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos, sin perjuicio de los que se concierten al amparo de lo previsto en el artículo 44.4.

2.– La concesión de un préstamo acogido a dicho convenio o instrumento análogo estará condicionada a su autorización previa e individualizada por parte del departamento competente en materia de vivienda en el caso de que la operación esté subsidiada. En el resto de casos no será precisa la autorización previa, aunque se deberá informar por las entidades de crédito de las formalizaciones realizadas.

3.– El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será fijado por Decreto del Gobierno Vasco.

4.– Las cuotas comprensivas de amortización e intereses del establecimiento de crédito serán constantes (sistema francés), y se devengarán mensualmente, con independencia de su sistema de pago.

Artículo 44.– Subsidiaciones y subvenciones.

1.– El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra en la cuantía necesaria para que el tipo resultante, que se entenderá siempre como tipo efectivo, sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

2.– El sistema de subsidiación de tipos de interés presentará la siguiente operativa:

a) El cálculo de mensualidades para el beneficiario de amortización del principal e intereses, se realizará por el sistema de amortización francés (amortización progresiva con intereses vencidos) al tipo de interés subsidiado en cada caso, y con pagos mensuales constantes.

b) La mensualidad así calculada surge de la agregación de dos componentes: pago de intereses producidos en el período, de un lado, y la amortización progresiva de parte del préstamo recibido, de otro.

c) Los intereses de cada período para el establecimiento de crédito, se determinarán sobre el capital pendiente de amortizar (capital vivo), calculados al tipo de interés vigente en cada período.

d) La subsidiación de intereses por parte del Gobierno Vasco consistirá en el pago a cada Establecimiento de Crédito de la diferencia existente en cada período de liquidación mensual entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo fijo inicial del primer año o el tipo variable revisable) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado, al beneficiario.

e) En el caso de líneas de descuento de certificaciones de obras la operativa es exactamente la misma por la financiación concedida, con liquidaciones mensuales de intereses, durante la vida temporal de la línea, no realizándose en ningún caso descuentos al "tirón" o descuento anticipado de intereses.

El período de duración de la subsidiación será el determinado para cada figura protegible en la presente norma.

3.– Las subvenciones serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan establecerse por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

En lo no expresamente contemplado en esta normativa será de aplicación lo dispuesto en el Título VI del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

4.– El Gobierno vasco subsidiará también los tipos de interés derivados de préstamos, que reuniendo las características previstas en este artículo, pudieran concertar personas jurídicas mercantiles participadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma cuyo objeto social coincida con sus políticas públicas de vivienda de protección oficial con entidades de crédito en condiciones distintas de las acordadas en los convenios a que se refieren los artículos 42.1.a) y 43.1 del presente Decreto.

a) En el supuesto de que el tipo de interés acordado fuese mayor que el contemplado en el convenio en vigor suscrito por los establecimientos de crédito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se subsidiará la diferencia entre este último y el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

b) En el caso de que fuese menor, se subsidiará la diferencia que el acordado alcance respecto al tipo de interés efectivo anual subsidiado.

Artículo 45.– Determinación de las medidas financieras.

1.– Los Consejeros de Hacienda y Administración Pública, y de Vivienda del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen máximo de recursos a convenir con los Establecimientos de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en la presente norma.

2.– El volumen total de ayudas económicas directas no superará los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de cada ejercicio o el crédito que resulte de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en el Decreto Legislativo 1/1994, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales sobre Régimen Presupuestario de Euskadi.

3.– En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijados en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.– 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 destinadas a esta línea subvencional.

5.– No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse el gasto carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia de esta norma en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas. Dicha circunstancia será publicada en el Boletín Oficial del País Vasco.

Artículo 46.– Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas.

1.– Las viviendas y locales que hayan sido objeto de ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros para su compra no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos, ni de transmisión mortis causa, en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa de tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2.– Quedan excluidas de la reversión:

a) Las ayudas mencionadas en el apartado 1 cuando su cuantía sea inferior a 6.000 euros.

b) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan como consecuencia de la

ruptura de unidades convivenciales constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

1.– Toda persona propietaria de una vivienda o local que haya sido objeto de las ayudas económicas a que se refiere el apartado 1 deberá comprometerse, ante la Delegación Territorial correspondiente, a constituir una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco para garantizar la reversión en caso de transmisión inter vivos o mortis causa de la vivienda o local.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Cabrá la descalificación con anterioridad al transcurso del plazo legal previsto en la normativa correspondiente, en el supuesto de viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protección oficial estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición del propietario de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses generados desde su percepción, conforme al tipo de interés legal vigente.

Segunda.– Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco habrán de presentar ante la Delegación Territorial correspondiente copia de los contratos de compraventa de vivienda tasada municipal que se suscriban en promociones llevadas a cabo en su municipio a los efectos prevenidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco sobre el ejercicio subsidiario del derecho de tanteo y retracto en el plazo en el plazo máximo de un mes desde la presentación de dichos contratos ante el Ayuntamiento.

Tercera.– Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Los alojamientos dotacionales de régimen autonómico se sujetarán a las siguientes determinaciones:

1.– En cuanto a su diseño:

a) La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles.

b) Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha.

c) Las personas usuarias no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso, excepto si se trata de mayores de 70 años que solicitan conjuntamente la adjudicación de un alojamiento dotacional destinado exclusivamente a personas mayores y la incorporación de su vivienda al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

En este caso, la solicitud deberá presentarse en Alokabide, S.A., indicando el municipio o municipios donde se solicita el alojamiento dotacional.

Si el informe sobre el estado de la vivienda finaliza con una valoración favorable, Alokabide, S.A. solicitará la exención del requisito de necesidad de vivienda y la adjudicación directa de un alojamiento dotacional en la forma prevista en los artículos 16 y 12 de este decreto, adjuntando la documentación necesaria para acreditar que las personas interesadas cumplen el resto de requisitos de acceso a las viviendas de protección pública.

d) El acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser

prorrogado anualmente en cuatro ocasiones. En el caso de las personas mayores de 70 años a que se refiere el subapartado c) de este apartado, se podrá prorrogar anualmente mientras el alojamiento dotacional siga siendo adecuado a su grado de autonomía personal y mientras la vivienda cedida a Alokabide, S.A. cumpla los requisitos para seguir incorporada al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

e) Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, serán comunitarias, sin contadores individuales, por lo que se repartirán por unidades estos gastos junto con los del mantenimiento ordinario del inmueble.

f) En la edificación se podrá disponer de zonas comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para los siguientes fines:

– Instalaciones y usos de servicio (cocina, lavado, secado de ropa, etc.), y de estancia que no sean resueltos en la propia unidad de alojamiento.

– Cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble.

g) El edificio o su entorno urbano inmediato deberán ser capaces de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada unidad de alojamiento.

h) Se preverá un local para aparcamiento y guarda de bicicletas.

2.– En cuanto a su uso:

a) Se prohíbe la realización de cualquier obra, salvo las de reparación, conservación y mantenimiento ordinario del inmueble.

b) El régimen de acceso de los usuarios se producirá mediante el abono de un canon mensual, que se determinará en el momento de adjudicación de la concesión, por partida alzada por unidad de alojamiento.

c) Los usuarios no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso.

d) El acceso se producirá por meses, por un plazo de tiempo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones.

3.– En cuanto a su promoción:

a) Se podrán promocionar:

– Directamente por la Administración Pública.

– Indirectamente en régimen de concesión administrativa.

b) El objeto de la concesión podrá ser la obra y/o la gestión de los alojamientos dotacionales.

c) El concesionario podrá hipotecar la concesión administrativa en orden a financiar la promoción de la edificación y/o la gestión de los alojamientos dotacionales, según lo dispuesto en la legislación administrativa básica en materia de contratación del sector público.

d) Se entregarán a los usuarios con los electrodomésticos y el mobiliario básico instalado necesario para ocuparlos.

e) La determinación del concesionario de obra y gestión de los alojamientos dotacionales y de los

aparcamientos de vehículos bajo rasante podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas. Así mismo y en consecuencia, la determinación del usuario de una unidad de alojamiento dotacional y de una unidad de aparcamiento podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas.

4.– En cuanto a su calificación urbanística:

a) Deberá recaer al menos en una parcela urbanística independiente, que será en todo caso de dominio y uso público.

b) Será incompatible con cualquier tipo de edificabilidad urbanística.

5.– En cuanto al procedimiento de adjudicación y los requisitos de acceso se estará, en lo no previsto, a los señalados para las viviendas de protección pública.

Cuarta.– Aplicación subsidiaria.

Las disposiciones recogidas en el presente Decreto se aplicarán de manera subsidiaria en aquellos municipios que, en ausencia de ordenanza municipal específica, no tengan desarrollado el régimen jurídico referente a las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de alojamientos dotacionales, viviendas tasadas municipales, así como las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas.

En orden estrictamente a dicha aplicación subsidiaria se tomarán como referencia los parámetros referidos a las viviendas de protección oficial de régimen tasado establecidas en este Decreto.

Quinta.– Arrendamiento de viviendas de protección pública o asimiladas.

La duración del arrendamiento de viviendas de protección pública o de viviendas asimiladas a que se refiere el artículo 2.a) de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, ofertadas en alquiler a precios asequibles, fijados administrativamente previa su captación a través de programas de intermediación públicos, por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por las sociedades públicas dependientes del departamento competente en materia de vivienda, será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora su voluntad de no renovarlo en el plazo previsto por la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.– 1.– Los expedientes de calificación de viviendas de protección oficial en los cuales se haya presentado la solicitud de calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán, para la resolución de dichos expedientes, por la normativa anterior.

2.– Las solicitudes de visado de contratos o de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario presentados antes de la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la normativa anterior.

3.– La transmisión o cesión de viviendas protegidas se regirá a todos los efectos por la normativa vigente en la fecha en que se produzca la misma.

Segunda.– El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial cuya solicitud de calificación provisional se haya producido a partir del 14 de agosto de 1996 y antes de la

entrada en vigor del Decreto 315/2002 concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial calificadas de conformidad con lo establecido en la normativa anterior al Decreto 213/1996, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda pasa a ser de 20 años, contados desde la calificación definitiva de las mismas. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior el plazo de duración del régimen de protección seguirá siendo de 30 años en los casos siguientes:

1.– En el caso de viviendas de protección oficial cuyo régimen de uso sea el arrendamiento.

2.– En el caso de viviendas de protección oficial de promoción pública transmitidas en régimen de propiedad plena.

Tercera.– La regulación del derecho a realojo establecida en el Capítulo VI de este Decreto será de aplicación a todos aquellos expedientes de expropiación forzosa en que no se haya iniciado el trámite de información pública de la relación de bienes y derechos afectados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.– Queda derogado el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a salvo de las situaciones creadas a su amparo, y cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo se deroga la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

Segunda.– Se mantienen expresamente vigentes, en tanto no contradigan a lo dispuesto en el presente Decreto las siguientes Órdenes:

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.

– Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

– Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler.

– Orden de 25 de agosto de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Se faculta al Consejero de Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Segunda.– El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 4 de marzo de 2008.

EL LEHENDAKARI,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

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

ANEXO I

AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión)

1.– La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2.– El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3.– El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4.– El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5.– El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6.– No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7.– El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en la Delegación Territorial correspondiente en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

8.– Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9.– Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

11.– La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

12.– La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO II

AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones)

1.– La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2.– El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3.– El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4.– El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5.– El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6.– No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

8.– La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de

adjudicación previsto en artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

9.– La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO III

AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida.

"Autorizo al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad".