

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

6319

ORDEN de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (en adelante Ley de Vivienda) prevé en su artículo 7.4 que las administraciones competentes en la materia orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda con carácter preferente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler para destinarla a los colectivos más desfavorecidos. dicha preferencia significa, según refiere la propia ley que, exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana, el 80 % de los recursos en materia de vivienda se destinarán a las políticas de alquiler, este porcentaje se eleva en la Disposición Final Cuarta de la Ley, que señala que se incrementará hasta llegar al 100 % en los cinco años siguientes a su publicación, que tuvo lugar en el BOPV de fecha 26 de junio de 2015.

La Ley de Vivienda también establece que toda la iniciativa de promoción pública, y en el mismo plazo, ha de dirigirse en su totalidad al impulso de políticas de vivienda de fomento del alquiler, mandato imperativo hacia las administraciones públicas en sus diversos niveles institucionales, que ya ha puesto en estricto cumplimiento desde 2020 el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y sus sociedades públicas dependientes.

Esta norma que ahora se adopta, pretende precisamente facilitar a los demás agentes públicos de cada nivel institucional con competencias en vivienda el cumplimiento de dicho mandato legal, al mismo tiempo que también, desde otra ámbito y con otra aproximación diferente, pretende incentivar la iniciativa privada hacia el régimen de alquiler protegido desarrollando fórmulas de colaboración público-privada que garanticen rentabilidades razonables, sostenidas y a largo plazo a los agentes económicos privados para lograr atraer su interés.

Por su parte, el Plan Director de Vivienda 2021-2023, que constituye la planificación estratégica de la política de vivienda vasca para dicho periodo de programación, establece como su primer eje estratégico, con evidente lógica, el fomento del alquiler asequible en Euskadi con el objetivo de lograr el incremento y mejora del parque de vivienda de protección pública para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada, apostando de forma exclusiva por el alquiler. Recordar aquí que en Euskadi la Ley de Vivienda ha dado carta de naturaleza al derecho subjetivo a la vivienda y eso tiene efectos inmediatos evidentes en la política de vivienda a instrumentar.

Hasta el momento presente se han impulsado acciones de fomento del alquiler mediante la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler; el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), y la Orden de 18 de diciembre de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun.

Mediante Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, se regula el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y se establecen las medidas financieras en materia de vivienda y suelo. En el artículo 41 se señalan como actuaciones protegibles la promoción de vivienda con

destino al arrendamiento protegido. Las ayudas financieras se concretan en el artículo 42 del Decreto señalando que pueden consistir bien en financiación cualificada o bien en ayudas económicas directas.

Se pretende mantener las líneas de las actuaciones de fomento de la promoción de viviendas con destino al arrendamiento protegido desarrolladas hasta la fecha, mediante la concesión de ayudas económicas, tanto directas, en forma de subvenciones y la subsidiación total o parcial del tipo de interés, como destinadas a la financiación cualificada en forma de préstamos cualificados y descuentos bancarios.

Se añade una nueva línea de fomento destinada a coadyuvar la colaboración público-privada, hoy inexistente en Euskadi en materia de vivienda asequible, que, sobre la base de la movilización de la inversión privada en el sector residencial bajo la premisa de obtención de rendimientos moderados, pero asegurados a largo plazo, permita la formación de una oferta adicional de viviendas en alquiler a precios asequibles.

Se incorporan, asimismo, nuevas actuaciones de fomento del alquiler en ámbitos rurales municipios de población inferior a 5.000 habitantes que sufren el problema de una continua despoblación, mediante el impulso de ayudas destinadas a la recuperación para el uso de vivienda en dichos ámbitos, que permita contribuir a revertir la situación.

Finalmente se incorporan, desarrollando lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley de Vivienda nuevas acciones de fomento mediante el impulso de fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, denominadas usual y novedosamente como viviendas colaborativas o cohousing, que definimos como las promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro o sociedades cooperativas para que sus miembros accedan a ellas en régimen de cesión de uso.

Este nuevo régimen de ayudas se recoge en el Plan Estratégico de Subvenciones 2021-2024 del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, y como exige el artículo 8.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y con el contenido señalado en ese precepto. Por otro lado, este régimen de ayudas es compatible con los artículos 107 y 108 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, de modo que no se trata de ayudas de estado incompatibles con el derecho comunitario.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, y en el artículo 41.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

La presente Orden tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido, consistentes en la promoción del destino de viviendas en régimen de arrendamiento protegido, favoreciendo el desarrollo de alojamientos dotacionales y la movilización de viviendas privadas hacia el régimen de alquiler protegido y otras formas de ocupación alternativas, pero funcionalmente equivalentes.

En el artículo 7 se enumeran las medidas de fomento al alquiler objeto de la orden.

Artículo 2.– Actuaciones de fomento del régimen de alquiler protegido.

El fomento del régimen de alquiler se efectuará mediante políticas dirigidas a promover y desarrollar las siguientes líneas de actuación:

a) Incrementar el número de viviendas en régimen de alquiler asequible, mediante el impulso de las políticas de vivienda en régimen de alquiler protegido por el Departamento competente en materia de vivienda, en colaboración con los Ayuntamientos, y fomentando también la cooperación público-privada en régimen de alquiler.

b) Favorecer el desarrollo de alojamientos dotacionales, fomentando la colaboración interinstitucional para la edificación de alojamientos dotacionales a colectivos en los que se aprecie especialmente la necesidad de acceder a la vivienda y creando una red pública de alojamientos dotacionales en alquiler dirigido principalmente al colectivo de personas jóvenes y personas mayores.

c) Movilizar viviendas privadas hacia el régimen del alquiler protegido, impulsando el incremento del parque de viviendas del programa Bizigune y del programa ASAP, ambos de intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre.

d) Crear mediante mecanismos de colaboración público-privada un parque alternativo de vivienda de promoción y titularidad privada, pero cedida a largo plazo al Departamento competente en materia de vivienda para alquiler protegido.

e) Dar una respuesta específica desde la política de vivienda al fenómeno de la despoblación de amplios ámbitos territoriales.

f) Fomentar el cohousing y las viviendas colaborativas promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 3.– Beneficiarios/as.

1.– Podrán ser beneficiarios/as de las ayudas a la promoción y/o rehabilitación de viviendas para su destino a arrendamiento protegido las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en su condición de promotores/as.

2.– Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que accedan a la propiedad de 5 o más viviendas.

3.– Podrán ser beneficiarios/as del Programa Alokairu los/as inversores/as institucionales que invierten en el sector inmobiliario, como los Fondos de Pensiones, Entidades de previsión social, compañías de seguros, sociedades de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, y, en general, cualquier otro ente, sociedad o instrumento similar, de inversión directa o indirecta, operante en el sector.

4.– Podrán ser beneficiarios/as de fomento de edificaciones (mediante promoción y/o rehabilitación) con destino a alojamientos dotacionales las personas jurídicas de carácter público o privado o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública, de forma directa o indirecta.

5.– Podrán ser beneficiarios/as de la movilización de viviendas privadas para su alquiler protegido en medios rurales y medidas contra el despoblamiento las personas físicas o jurídicas públicas o privadas o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública.

6.– Podrán ser beneficiarios/as del programa Cohousing o de viviendas colaborativas las asociaciones sin ánimo de lucro o cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 4.– Impulso de políticas públicas de vivienda en régimen de alquiler.

1.– El Gobierno Vasco y las Administraciones Públicas de carácter territorial deberán orientar los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

2.– El Gobierno Vasco colaborará con los ayuntamientos para el impulso de la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas en régimen de alquiler protegido, así como para la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles. Se promoverá tanto la colaboración para la puesta a disposición de terrenos y construcción de nuevos edificios residenciales como la rehabilitación y acondicionamiento de edificios preexistentes para su destino a un uso residencial en las debidas condiciones.

3.– El desarrollo de programas sociales de vivienda se podrá llevar a cabo mediante la suscripción de convenios con entidades sociales y entes del Tercer Sector, pudiendo acordar la cesión o alquiler de vivienda del parque público de vivienda para su arrendamiento por las entidades receptoras de las viviendas a colectivos desfavorecidos. Se considerarán entidades del tercer sector a estos efectos las entidades privadas sin ánimo de lucro formalmente constituidas, con personalidad jurídica propia y cuyo objeto o actividad principal se dirija a la inclusión social de colectivos vulnerables necesitados de vivienda.

Artículo 5.– Acciones dirigidas al incremento del parque de vivienda del programa Bizigune.

1.– El Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para la captación de viviendas privadas hacia el alquiler protegido, estableciendo sistemas de colaboración para la identificación y movilización de las viviendas deshabitadas, impulsando actuaciones de información pública mediante campañas publicitarias para dar a conocer los distintos programas de cesión de vivienda para alquiler protegido en vigor.

2.– Se potenciará la suscripción de convenios con entidades financieras poseedoras de vivienda para la cesión de las viviendas al Gobierno Vasco, que serán destinadas al alquiler protegido mediante su gestión por Alokabide. En la misma línea se fomentará la suscripción de convenios con otras entidades privadas tenedoras de vivienda.

3.– Se impulsará la movilización del suelo público para la promoción de viviendas con destino a incrementar el parque público de vivienda a través de instrumentos de colaboración con entidades públicas y privadas.

Artículo 6.– Impulso de políticas públicas de fomento de alojamientos dotacionales.

1.– El Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para el impulso de la edificación o rehabilitación y acondicionamiento de edificaciones preexistentes con destino a alojamientos dotacionales en régimen de concesión mediante la cesión de suelo, otorgando ayudas a su adquisición, así como a la edificación de alojamientos dotacionales y a la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles con destino a alojamientos dotacionales.

2.– Los alojamientos dotacionales podrán situarse tanto en suelo calificados específicamente para ser destinados a alojamientos dotacionales como sobre suelos calificados como equipamiento, en los que el planeamiento permita el uso de alojamiento dotacional, y en edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública o privada destinadas a tal efecto.

3.– En la promoción indirecta de los alojamientos dotacionales en régimen de concesión administrativa, el objeto de la concesión podrá ser tanto la obra como la gestión de los alojamientos dotacionales.

CAPÍTULO II

ACTUACIONES PROTEGIDAS Y AYUDAS

Artículo 7.– Actuaciones objeto de protección.

Serán objeto de protección a través de la concesión de financiación cualificada y/o de ayudas económicas directas, en los términos de la presente Orden, las siguientes actuaciones:

a) Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.

b) Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.

c) Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.

d) Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.

e) Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.

f) Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.

g) Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.

h) Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.

i) Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

j) Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 8.– Requisitos generales del arrendamiento protegido.

1.– Se entenderá arrendamiento protegido a los efectos de la presente Orden el que cumpla los requisitos establecidos en cada una de las modalidades de ayuda previstas.

2.– No se considerarán como actuaciones protegibles los contratos de arrendamiento que incluyan cláusulas que puedan suponer el acceso a la propiedad por parte de los/as arrendatarios/as.

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

Artículo 9.– Modalidades de las ayudas económicas.

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

a) Financiación cualificada, mediante préstamos cualificados o descuentos bancarios.

b) Ayudas económicas directas, bien mediante la subsidiación total o parcial del tipo de interés del préstamo cualificado o bien mediante subvenciones a fondo perdido.

CAPÍTULO III

MEDIDAS PARA LA PROMOCIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA SU CESIÓN EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

Artículo 10.– Actuación protegible.

1.– Será objeto de protección la promoción de vivienda para cesión en arrendamiento protegido, tanto de viviendas de nueva construcción como viviendas rehabilitadas y de nueva habilitación para su puesta en alquiler, bien por el/la promotor/a o bien mediante su enajenación o cesión a un tercero que será el que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

2.– La promoción de viviendas para arrendamiento protegido deberá destinarse a tal uso por un plazo mínimo de 20 años en el caso de que se destine a arrendamiento protegido directamente por el/la promotor/a, y por un plazo mínimo de 50 años en el caso de promoción para su posterior enajenación o cesión a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

3.– El plazo mínimo de destino a arrendamiento protegido exigido se computará desde la fecha de presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Artículo 11.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima.

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

2.– Plazo de amortización.

El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 20 años, con 4 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido de 20 años como mínimo. El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 33 años, con 8 años de carencia opcional incluidos en el citado plazo, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido con un plazo mínimo de 50 años.

3.– Garantías.

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

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

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

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

7.– Cuando según esta Orden no proceda la subsidiación del tipo de interés, la amortización de los préstamos se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, y sus actualizaciones correspondientes, según lo establecido en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

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

Artículo 12.– Descuento bancario.

1.– Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados en el apartado anterior, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones establecidas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que una entidad de Crédito anticipa al/a la constructor/a el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

2.– La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 4 o 8 años, desde su formalización.

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

Artículo 13.– Subsidiación del tipo de interés.

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

2.– En el supuesto de promoción de viviendas para su destino a arrendamiento a 20 años como mínimo, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, el tipo de interés subsidiado será del 1 % efectivo anual (0,99 % nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de duración del subsidio de 20 años.

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

Artículo 14.– Subvenciones.

Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

1.– Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento:

Esta subvención podrá alcanzar hasta el 100 % del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra.

Así mismo, podrá alcanzar hasta el 100 % de los costes de urbanización, en todo caso IVA y otros impuestos excluidos.

Ambos conceptos agregados, con un límite de 6.000 euros máximo por vivienda.

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

2.– Incentivos al arrendamiento:

a) Se destinará una ayuda directa de 18.000 euros por vivienda a la promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 20 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 50 años, la ayuda directa será de 45.000 euros por vivienda.

b) En caso de promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 21.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 20 años y de 52.500 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 50 años.

c) En caso de promoción de viviendas protección pública para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, por un plazo mínimo de 75 años:

1) Se concederá una ayuda directa de 35.000 euros por vivienda de protección oficial de régimen general, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general.

2) Se concederá una ayuda directa de 55.000 euros por vivienda de protección social de régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

d) Todas aquellas actuaciones que se hayan acogido en un momento dado a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido mediante la promoción de viviendas para su destino a arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido y, que quieran seguir destinando las viviendas a arrendamiento protegido, podrán solicitar las siguientes ayudas directas:

1) Ayuda directa de 12.000 euros por vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 10 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 20 años, la ayuda directa será de 24.000 euros por vivienda.

2) En caso de viviendas para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 15.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 10 años y de 30.000 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 20 años, como mínimo.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS DE FOMENTO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

Artículo 15.– Actuación protegible.

1.– Se entenderá como actuación protegible la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 20 o de 50 años, a contar desde la presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

2.– La adquisición de viviendas para arrendamiento protegido deberá destinarse a arrendamiento protegido por un plazo mínimo de 20 años en el caso de que se destine a arrendamiento protegido directamente por el/la adquirente y por un plazo mínimo de 50 años en el caso de adquisición para su posterior cesión de uso a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

Artículo 16.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima.

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

2.– El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 15 años, con 8 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de adquisición para arrendamiento protegido de 20 años como mínimo. El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 25 años, con 5 años adicionales de carencia opcional en operaciones de promoción para arrendamiento protegido con un plazo mínimo de 50 años.

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

Artículo 17.– Subsidiación del tipo de interés.

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

2.– Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

3.– Las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

Artículo 18.– Subvenciones.

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

a) Se concederá una ayuda de 18.000 euros por vivienda para la adquisición con destino a arrendamiento con rentas de viviendas de oficial de régimen general, por un periodo mínimo de 20 años. En caso de alquiler mínimo de 50 años, el importe de la ayuda será de 45.000 euros por vivienda.

b) En caso de que se trate de viviendas sometidas a rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente, la ayuda será de 21.000 euros por vivienda, en alquiler a 20 años, como mínimo y de 52.500 euros por vivienda, en alquiler a 50 años, como mínimo.

c) Todas aquellas actuaciones que se hayan acogido en un momento dado a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido mediante la adquisición de viviendas para su destino a arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido y, que quieran seguir destinando las viviendas a arrendamiento protegido, podrán solicitar las siguientes ayudas directas:

1) Ayuda directa de 12.000 euros por vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 10 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 20 años, la ayuda directa será de 24.000 euros por vivienda.

2) En caso de viviendas para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 15.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 10 años y de 30.000 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 20 años, como mínimo.

CAPITULO V

PROGRAMA DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA ALOKAIRU PARA FOMENTAR UN PARQUE ALTERNATIVO DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN Y TITULARIDAD PRIVADA CEDIDA PARA ALQUILER PROTEGIDO A LARGO PLAZO

Artículo 19.– Actuación objeto de protección.

1.– Se aprueba el programa Alokairu dirigido a fomentar inversiones privadas en vivienda por parte de inversores institucionales, públicos o privados, con destino al alquiler protegido.

2.– Mediante este mecanismo de colaboración público-privada, el/la inversor/a institucional, de manera directa o indirecta, promueve (mediante nueva construcción o rehabilitación), o adquiere,

con o sin rehabilitación previa, viviendas o edificios completos de viviendas libres, que cede y pone a disposición temporal del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que le asegura el cobro de una renta de alquiler garantizada, con el compromiso en su caso, de compra a largo plazo.

Artículo 20.– Requisitos generales.

A tal efecto, el Gobierno Vasco suscribirá convenios específicos para cada actuación con los inversores institucionales que invierten en el sector inmobiliario, como los Fondos de Pensiones, Entidades de previsión social, compañías de seguros, sociedades de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, y, en general, cualquier otro ente, sociedad o instrumento similar, de inversión directa o indirecta, operante en el sector, siguiendo los siguientes criterios:

a) El/la inversor/a titular del inmueble cede el uso del inmueble que se pone a disposición del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, a cambio de una renta o canon mensual garantizada por el periodo de duración de la cesión. Dicha renta o canon será calculada por el procedimiento y tendrá los límites cuantitativos por ámbito territorial que establezca la regulación del programa Bizigune.

b) El plazo de cesión irá desde un mínimo de 7 años a un máximo de 75 años.

c) El Gobierno Vasco llevará a cabo sobre el inmueble las obras de rehabilitación, mantenimiento, y sucesivos acondicionamientos que resulten precisos para su arrendamiento operativo a lo largo del plazo de cesión.

d) Para financiar, en su mayor parte, dicha actividad, detraerá de la renta garantizada a la entidad cedente, el importe requerido para constituir un Fondo de Mantenimiento y Rehabilitación del inmueble, y una póliza multiriesgo que permitan cubrir los riesgos inherentes a la titularidad de las viviendas que corresponden a la entidad inversora en su condición de propietaria del inmueble.

e) El Plan de Rehabilitación, así financiado, deberá cumplir al menos con los siguientes requerimientos y será aplicado progresiva y acumulativamente, en función del plazo de la cesión convenida:

1) Dotar anualmente un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1,5 por 1.000 sobre el precio imputable máximo de viviendas de protección pública vigente en cada ejercicio, descontando la repercusión legal del suelo.

2) Invertir anualmente a partir de los 25 años de constitución de la cesión, una cantidad adicional no inferior a otro 1,5 por 1.000 en actuaciones relativas a la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, estanqueidad, estado de las instalaciones y seguridad contra incendios.

3) Pasar una I.T.E. (Inspección Técnica de Edificios) a los 25 años de la vida útil del edificio contados a partir de la cesión, y a ejecutar las obras que dicha inspección determine.

4) Pasar una segunda I.T.E. antes de los primeros 50 años de la vida útil del edificio, y a ejecutar las obras que dicha inspección determine.

5) Pasar, en su caso, las ITE's decenales posteriores a 50 años que correspondan normativamente.

6) Durante los últimos 5 años de vigencia de la cesión, la entidad cedente deberá acometer las intervenciones de rehabilitación del inmueble necesarias para que pueda ser entregado al Gobierno Vasco en condiciones óptimas de habitabilidad y uso, si se ha acordado la opción de compra.

f) Se podrá establecer un derecho de opción de compra, fijándose a tal efecto una oferta de venta a precios de mercado por tasador habilitado independiente, con un descuento incorporado obligatorio del 1 % por cada año de cesión transcurrido, opción de compra que el Gobierno Vasco podrá ejercitar durante el periodo de cesión, una vez transcurrido el 60 % del plazo establecido, poniéndolo en conocimiento de la entidad cedente con tres meses de antelación, patrimonializando las inversiones que haya llevado a cabo sobre el inmueble hasta esa fecha sin compensación adicional ninguna.

g) En caso de no ejercitar el derecho de opción de compra en los términos acordados, el/la titular del inmueble patrimonializará las inversiones sobre el mismo al finalizar la cesión sin compensación adicional ninguna.

CAPÍTULO VI

FOMENTO DE EDIFICACIONES (PROMOCIÓN Y/O REHABILITACIÓN) CON DESTINO A ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 21.– Actuación protegible.

1.– Se entenderá como actuación protegible la promoción y construcción de alojamientos dotacionales por parte de una persona jurídica de carácter público o privado o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública, de forma directa o indirecta. Estos alojamientos se destinarán a su uso temporal para colectivos de especial necesidad y reunirán los requisitos establecidos tanto en el artículo 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y desarrollados en su respectiva normativa como en la Disposición Adicional Tercera y Cuarta del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre Régimen Jurídico de Viviendas de Protección Pública y Medidas Financieras en Materia de Vivienda y Suelo.

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

Artículo 22.– Préstamo cualificado.

1.– Cuantía máxima.

La financiación cualificada será del 100 % del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos correspondientes a honorarios técnicos relativos tanto a la redacción del proyecto como a la dirección e inspección de las obras, descontadas las subvenciones concedidas al amparo de la presente norma, y con un límite máximo de 100.000 euros por alojamiento.

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

2.– El plazo máximo de amortización será de 30 años, más 4 años de carencia opcional incluidas en dicho plazo. Las garantías, disposición del préstamo, fecha de formalización y demás circunstancias financieras serán las dispuestas en el artículo 11 de esta norma.

3.– Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados anteriormente, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

4.– Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 23.– Subsidiación del tipo de interés.

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

Artículo 24.– Subvenciones.

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

- a) Promoción de alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.
- b) Promoción de alojamientos tipo B: 50.000 euros por alojamiento.

CAPÍTULO VII

MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS PARA SU DESTINO A ALQUILER PROTEGIDO EN MEDIOS RURALES Y MEDIDAS CONTRA LA DESPOBLACIÓN

Artículo 25.– Actuaciones protegibles.

1.– En estos ámbitos territoriales son aplicables en toda su extensión el conjunto de actuaciones protegibles delimitadas en esta norma con carácter general para todo el territorio, y cuentan con incentivos especiales, en forma de subvenciones incrementadas, para la cobertura de los costes de asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento protegido.

2.– Se adoptan, además, medidas de apoyo especiales para el impulso de la rehabilitación de edificios y movilización de viviendas con destino al régimen de alquiler en zonas rurales, a fin de incrementar la oferta disponible en estos ámbitos a precios asequibles.

3.– Se fomentarán las siguientes actuaciones protegibles adicionales:

a) La promoción mediante la rehabilitación de viviendas de titularidad pública sito en zonas rurales con destino a arrendamiento protegido durante un plazo mínimo de 20 años a contar desde la

fecha de presentación del primer contrato de arrendamiento para su visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

b) La adquisición de edificios en desuso por entidades públicas para su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido en entornos afectados por la despoblación.

c) El alquiler por colectivos afectados por la necesidad de vivienda en entornos afectados por la despoblación.

4.– A los efectos de la presente Orden, se considerarán zonas rurales los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como los núcleos de población o localidades con población inferior a 5.000 habitantes situados en municipios de mayor población al citado umbral.

5.– Se entenderá, a los efectos de la presente Orden, que un núcleo se encuentra en riesgo o situación de despoblación cuando se constate una pérdida de su número de habitantes por encima del 10 % en la última década, o, alternativamente, que su actual población no alcance el 80 % de la población existente en el año 2000.

Artículo 26.– Subvenciones a la rehabilitación de inmuebles para su destino a alquiler protegido en entornos rurales.

Se podrán conceder subvenciones a la rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de vivienda de titularidad pública en medios rurales por los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble, por un importe de hasta 1.500 euro/m² construido.

b) Gastos de asistencia técnica y honorarios de redacción del proyecto y dirección e inspección de obra, hasta 9.000 euros por vivienda.

Artículo 27.– Acciones dirigidas al impulso del alquiler en entornos afectados por la despoblación.

1.– Se concederán ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso, así como ayudas destinadas a su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido a fin de facilitar la existencia de un parque de vivienda de alquiler adecuado a las necesidades del entorno y que resulte atractivo para las personas necesitadas de vivienda.

2.– Podrán ser objeto de rehabilitación edificios, cualquiera que haya sido el uso al que se han destinado, que sea posible acondicionar de conformidad con la normativa urbanística de aplicación para su destino a viviendas en régimen de alquiler protegido.

3.– Las ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso en entornos afectados por la despoblación, serán las desarrolladas en el capítulo IV relativo a medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido, salvo en lo dispuesto en su artículo 18 relativo a subvenciones.

4.– En los entornos afectados por la despoblación, los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a:

a) Se concederá una ayuda de 20.000 euros por vivienda para la adquisición con destino a arrendamiento con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, por un periodo

mínimo de 20 años. En caso de alquiler mínimo de 50 años, el importe de la ayuda será de 50.000 euros por vivienda.

b) En caso de que se trate de viviendas sometidas a rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente, la ayuda será de 22.000 euros por vivienda, en alquiler a 20 años, como mínimo y de 55.000 euros por vivienda, en alquiler a 50 años, como mínimo.

5.– En el caso de que la operación de adquisición lleve aparejada una simultánea operación de rehabilitación del inmueble, se añadirán a las anteriores ayudas las desarrolladas en el Artículo 26 de esta norma, referido a subvenciones a la rehabilitación de inmuebles para su destino a alquiler protegido en entornos rurales.

6.– Se concederán asimismo estas ayudas a la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas unifamiliares y caseríos en desuso en el medio rural con destino al régimen de alquiler, debiendo mantenerse la vivienda en régimen de alquiler protegido durante el plazo mínimo de 20 años contado desde la fecha de presentación del contrato para su visado.

CAPÍTULO VIII

FÓRMULAS ALTERNATIVAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Artículo 28.– Programa Cohousing o de viviendas colaborativas.

1.– Se establecen las bases reguladoras del programa cohousing de ayudas a la promoción de viviendas colaborativas tanto de protección pública como de viviendas libres, y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

La promoción puede consistir en una operación de rehabilitación de inmueble preexistente, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo de viviendas libres promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

2.– Se conceden ayudas a la promoción del cohousing o vivienda colaborativa, definido a los efectos de esta Orden, como un sistema que permite el acceso a una vivienda mediante el abono de una entrada previa y un canon mensual a una cooperativa o entidad sin ánimo de lucro de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, que gestiona una comunidad de viviendas en régimen de autogestión compuesta por los residentes de las viviendas, a precios inferiores a los del mercado del alquiler. Cada vivienda deberá contar con espacios propios que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, así como espacios comunes para uso y disfrute de los residentes cooperativistas.

3.– El programa se dirige a la promoción de viviendas colaborativas formadas por un mínimo de 5 viviendas o alojamientos, y que cumplan las siguientes condiciones:

a) El/la cooperativista o asociacionista solo podrá adquirir el derecho de uso de la vivienda y de los espacios comunes, siendo el inmueble de titularidad de la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro.

b) El derecho de uso puede ser indefinido y transmitido por actos inter-vivos o mortis causa, pero en todo caso deberá destinarse a la residencia habitual.

c) Se establecerán los servicios básicos que se comparten con la condición de espacios comunes como cocina, salas multiusos, zonas de ocio, espacios verdes o zonas infantiles.

4.– Así mismo, la promoción podrá realizarse en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y en caseríos, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esto es, edificios que cumplan acumulativamente con las siguientes condiciones:

a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.

b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.

c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 29.– Beneficiarios/as del Programa Cohousing o de viviendas colaborativas.

1.– La cesión de las viviendas deberá tener como beneficiarios/as a personas mayores, a personas jóvenes, mezcla intergeneracional, a familias monoparentales, a familias numerosas, a personas con discapacidades y a personas solicitantes inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en régimen de alquiler con una antigüedad superior a 3 años, así como a aquellos colectivos en los que se justifique fehacientemente la necesidad de vivienda incluyendo los grupos o entidades de autopromoción. Las promociones podrán dirigirse a uno o varios colectivos en la misma promoción.

2.– Se concederán ayudas a la promoción de viviendas en cesión de uso sobre suelos o inmuebles residenciales de titularidad privada o pública diferente de la del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, para su cesión a cooperativas o asociaciones con destino a viviendas en cesión de uso. La futura cooperativa o asociación de residentes debe garantizar en sus reglamentos internos y estatutos constitutivos, para acceder a ayudas, el mantenimiento de régimen de cesión de uso con carácter permanente.

3.– La cooperativa o asociación asumirá el coste de construcción del edificio residencial o la rehabilitación del edificio para habilitarlo para uso residencial, abonando los/as socios/as cooperativistas o asociados/as una aportación inicial y un canon por el uso que recoja entre otros conceptos el pago de los costes de financiación, y la cobertura de los gastos de mantenimiento del inmueble y gestión operativa del proyecto.

4.– Se concederán ayudas a favor de las personas que constituyan una cooperativa o asociación de futuros residentes, cuando se satisfagan los siguientes requisitos:

a) La titularidad del conjunto residencial corresponderá en todo caso a la entidad constituida al efecto, gozando los/as asociados/as o cooperativistas el derecho de uso sobre la vivienda y locales que le sean asignados.

b) El derecho de uso de las viviendas se asignará a los/as socios/as con destino a residencia habitual de su núcleo familiar o unidad de convivencia.

c) El/la socio/a o cooperativista al que se asigna el derecho de uso no adquiere la propiedad de la vivienda.

d) Las normas constitutivas y de funcionamiento de la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro, deben garantizar el control democrático por parte de sus componentes de los órganos de poder y gestión del proyecto de cesión de uso.

e) En el caso de que el/la titular del derecho de uso decida no seguir residiendo en la vivienda, deberá presentar expresa renuncia de forma fehaciente, debiendo dejar la vivienda en las condiciones de habitabilidad que contaba cuando le fue asignada. Comprobado el adecuado estado de la vivienda entregada, se devolverá la aportación inicial descontada de la misma el importe subvencionado. El nuevo titular del uso a que se asigne la vivienda por los órganos de gobierno de la cooperativa o asociación, previa verificación de inexistencia de lucro o beneficio especulativo, afrontará el abono de la aportación correspondiente.

f) Para acceder a las ayudas públicas de este programa, el canon mensual por la cesión de uso no podrá exceder de 750 euros (permitiéndose como máximo su actualización anual en términos de variación del Índice de Precios de Consumo (IPC)) y la aportación inicial o sucesivas obligatorias al capital social no podrá exceder de 30.000 euros.

g) Para poder acceder a las ayudas públicas de este programa deben cumplirse con los requisitos de necesidad de vivienda vigentes en la normativa de acceso a las viviendas de protección pública, aunque las viviendas sean libres.

h) En el caso de conflicto vinculado a la previa propiedad de una sola vivienda, para poder acceder a las ayudas directas dicha vivienda deberá ser puesta a disposición del departamento competente en materia de vivienda, y solo en el caso de que la acepte y la incluya en alguno de sus programas de intermediación, quedará expedito el acceso a la subvención para la persona afectada.

i) Disponer de más de una vivienda, superar los límites de patrimonio o de ingresos máximos que definen el concepto de necesidad de vivienda para el acceso a las viviendas de protección pública, implica la imposibilidad de acceder a ayudas públicas, sin que ello inhabilite a las personas afectadas a su inclusión en la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro, salvo en el caso de que se trate de una promoción de viviendas de protección pública, que se regirán estrictamente por su propia normativa al respecto.

Artículo 30.– Subvenciones y préstamo cualificado.

1.– Los incentivos a la promoción del cohousing o viviendas colaborativas son los siguientes:

a) Se concederá con carácter general una ayuda de 9.000 euros por vivienda libre y de 12.000 euros por vivienda de protección pública promovida.

b) En caso de que el canon mensual por la cesión de uso no supere los 600 euros, y la aportación inicial no exceda de 25.000 euros, el importe de la ayuda será de 12.000 euros por vivienda libre y de 15.000 euros por vivienda de protección pública.

c) En caso de que se trate de viviendas intergeneracionales, definida a los efectos de esta Orden, como mezcla de personas jóvenes y mayores con prestaciones de apoyo mutuo y distribución equilibrada apreciable por esta administración, la cuantía de la ayuda ascenderá a 15.000 euros por vivienda libre y de 18.000 euros por vivienda de protección pública.

d) Las viviendas adaptadas en cualquier modalidad verán incrementadas la cuantía de la ayuda que inicialmente les corresponda, en 3.000 euros adicionales.

2.– Financiación cualificada en el marco de los instrumentos financieros entre el Gobierno Vasco y las Entidades de crédito:

a) El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 35 años, con 5 años de carencia opcional incluidos en el citado plazo. No dispondrán de subsidiación de tipos de interés.

b) El préstamo podrá ser garantizado con hipoteca, y en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario las entidades de crédito.

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

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

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

f) La amortización de los préstamos se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, y sus actualizaciones correspondientes, según lo establecido en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

g) Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

3.– Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados en el apartado anterior, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

4.– A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que una entidad de Crédito anticipa al/a la constructor/a el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

5.– La forma de pago de los intereses generados por dicha operación, que serán abonados por el/la promotor/a, será fijada en el correspondiente Convenio Financiero suscrito con las entidades Crédito.

6.– La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 5 años, desde su formalización.

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

CAPÍTULO IX

GESTIÓN DE LAS AYUDAS

Artículo 31.— Presentación de solicitudes, plazos, lugar y documentación.

1.— Las solicitudes se dirigirán a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, por cualquiera de las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Igualmente, las solicitudes se podrán presentar de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, conforme al modelo oficial disponible en la sede electrónica del Gobierno Vasco <https://www.euskadi.eus/fomento-alquiler/web01-tramite/es>, según lo dispuesto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Los trámites posteriores a la solicitud se realizan en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el apartado «Mi carpeta» <https://www.euskadi.eus/micarpeta>

Los medios de identificación y firma electrónica admitidos en la sede electrónica de la Administración Autónoma de Euskadi están accesibles en la siguiente dirección: <https://www.euskadi.eus/certificados-electronicos>

En los casos de actuación por medio de representante, la representación podrá inscribirse en el Registro electrónico de apoderamientos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, accesible a través de la siguiente dirección: <https://www.euskadi.eus/representantes>

En este sentido y, según lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

a) Las personas jurídicas.

b) Las entidades sin personalidad jurídica.

c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.

2.— El plazo para la presentación de las solicitudes estará abierto hasta el agotamiento de los créditos consignados para la financiación de las ayudas reguladas en esta Orden.

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

a) En el caso de promoción de nueva construcción habrá de acreditar ser titular del suelo o de cualquier otro título que le faculte para promover.

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

c) En todos los casos se deberá acompañar estudio económico de la actuación de la que se trate, con detalle de todos los elementos sustantivos comprendidos en el Proyecto de Actuación.

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

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

f) En el supuesto de promoción de viviendas para su posterior enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido, compromiso de enajenar las viviendas a una entidad que las destine a su arrendamiento protegido durante los plazos mínimos previstos en la presente Orden.

g) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales, programa Alokairu y fomento cohousing se acompañará el presupuesto contenido en el Proyecto de edificación y se deberá especificar el régimen de cánones aprobado a abonar por el usuario y su forma de determinación.

h) En el supuesto de fomento cohousing los/as promotores/as de los proyectos presentarán para su análisis los estatutos sociales y reglamento interno al objeto de verificar el control democrático de los órganos de gestión por parte de los/as asociados/as.

i) el supuesto de rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas se deberá aportar el Proyecto de Rehabilitación.

j) Requisitos generales de las personas y entidades beneficiarias.

1) No podrán acceder a las medidas financieras ni, por tanto, obtener la condición de beneficiarias, las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 13 párrafos 2 y 3 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o normativa que lo sustituya.

2) No podrán acceder a las medidas financieras las personas físicas o jurídicas sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni las incursoas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación de sexo de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Sexta de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

3) La justificación de no estar incursoas en las prohibiciones para obtener la condición de persona beneficiaria, podrá realizarse mediante la presentación de una declaración responsable, en los términos previstos en el artículo 13.7 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones y en la normativa reguladoras del procedimiento administrativo común.

4) Las personas solicitantes deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre.

5) En este sentido, y según lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando las bases reguladoras así lo prevean, la presentación de la solicitud de subvención conllevará la autorización del solicitante para que el órgano concedente

obtenga de forma directa la acreditación de las circunstancias previstas en los artículos 18 y 19 de este Real Decreto a través de certificados telemáticos, en cuyo caso el solicitante no deberá aportar la correspondiente certificación.

6) No obstante, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento, debiendo aportar entonces la certificación en los términos previstos en los apartados anteriores.

7) Las agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, las comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica o patrimonio separado que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo los proyectos, actividades o comportamientos o se encuentren en la situación que motiva la concesión de la subvención, en estos supuestos se estará a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

8) Asimismo, en todos los casos habrá de presentarse Declaración responsable debidamente firmada, a la que se refiere el apartado 6 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que comprenderá lo siguiente:

- Si la entidad solicitante está incurso o ha sido objeto de algún procedimiento de reintegro o sancionador.
- Si la entidad solicitante se encuentra sancionada administrativamente o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de ayudas o subvenciones públicas o está incurso en alguna prohibición legal que la inhabilite para ello.
- Si la persona o entidad solicitante está cumpliendo o no sanción administrativa o penal por incurrir en discriminación por razón de sexo, ni está sancionada con esta prohibición en virtud de la Ley 4/2005, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Si la entidad solicitante reúne los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

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

Igualmente, no podrán concurrir, durante el periodo que establezca la correspondiente sanción, a las convocatorias de las subvenciones y ayudas reguladas en este título las personas físicas o jurídicas sancionadas administrativamente o penalmente por incurrir en discriminación por razón de sexo ni las sancionadas con esta prohibición en virtud de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Según lo dispuesto en los párrafos 4 y 5 del artículo 50 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, o normativa que lo sustituya.

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

Artículo 32.– Órgano de gestión y resolución de solicitudes.

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

2.– Si la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda advirtiera en la solicitud presentada la existencia de algún defecto, inexactitud, o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará al solicitante concediéndole un plazo de 10 días para que proceda a su subsanación o aportación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.– El plazo máximo para resolver y notificar las solicitudes de ayudas financieras será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación, transcurrido el cual se entenderá desestimada la misma si no recayera resolución expresa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.9 del texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto legislativo 1/1997, de 11 de noviembre.

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

5.– Contra la resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda podrá interponerse por las personas interesadas recurso de alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 33.– Obligaciones de los/as beneficiarios/as de ayudas financieras y obligaciones en supuestos de subcontratación.

1.– Los contratos de arrendamiento protegido deberán suscribirse con una duración mínima de 5 años en caso de que el/la arrendador/a sea persona física y siete años si el/la arrendador/a fuese persona jurídica. En el supuesto de alojamientos dotacionales, el acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente, por idéntico período anual, en cuatro ocasiones, o según el régimen dispuesto en la ordenanza municipal, en su caso.

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

a) La obtención de la calificación definitiva en el caso de promoción de viviendas de protección oficial.

b) La obtención de la licencia de primera ocupación en el caso del resto de promociones.

c) La fecha de elevación a escritura pública de compraventa en el caso de adquisición para su puesta en arrendamiento protegido.

3.– En el caso de alojamientos dotacionales y fomento del cohousing deberá presentarse el primer contrato de uso en el mismo plazo máximo a contar desde la obtención de la licencia de uso, en el caso de que esta fuera precisa para legitimar su ocupación.

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

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

6.– Se deberán arrendar las viviendas o celebrar los contratos de cesiones de uso de los alojamientos dotacionales, mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación, a unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler y se encuentren inscritas en el Registro de demandantes de vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y/o del Ayuntamiento.

7.– Se deberán celebrar los contratos de cesiones de uso de las viviendas libres promovidas en cohousing mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación que habrá de ser comunicado por las cooperativas y entidades sin ánimo de lucro al órgano gestor. El citado sistema y sus resultados operativos deberán garantizar la transparencia y no discriminación por motivos diferentes a los de demanda, todo ello sin menoscabo de la libertad de iniciativa social de dichos entes.

8.– El destino en alquiler o cesión de uso por los plazos temporales comprometidos de uso por parte de los beneficiarios de las ayudas deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

9.– Las personas y entidades beneficiarias de las ayudas y subvenciones a fondo perdido reguladas en la presente Orden deberán cumplir, en todo caso, las obligaciones, establecidas en los artículos 14 y 56 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 50.2 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, o normativa que lo sustituya.

En particular las personas y/o entidades beneficiarias están obligadas a lo siguiente:

a) Aceptar la ayuda concedida. A estos efectos, si en el plazo de quince días desde la notificación de la resolución por la que se concede la ayuda, no renuncian expresamente y por escrito a la misma, se entenderá que esta queda aceptada.

b) Justificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinen la concesión de la ayuda; en particular, ejecutar la acción objeto de ayudas observando las licencias, autorizaciones y demás requisitos sectoriales preceptivos para su correcta ejecución y en los plazos comprometidos.

c) Utilizar la ayuda para el concreto destino para el que ha sido concedida.

d) Facilitar el acceso a las obras a los servicios técnicos del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco para el seguimiento de las obras y para la comprobación final de las mismas.

e) Comunicar a la entidad concedente la obtención de subvenciones o ayudas, ingresos o recursos obtenidos para la misma finalidad.

f) Continuar cumpliendo los requisitos de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y de pago de las obligaciones por reintegro de subvenciones. Los requisitos deberán mantenerse hasta la liquidación de la ayuda concedida.

g) Disponer de los libros contables, registros diligenciados y demás documentos debidamente auditados, en los términos exigidos por la legislación mercantil y sectorial aplicable a la persona o entidad beneficiaria en cada caso, con la finalidad de garantizar el adecuado ejercicio de las facultades de comprobación y control.

h) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de actuaciones de comprobación y control, sometiéndose a las actuaciones de comprobación a efectuar por la entidad concedente, y facilitar a la Oficina de Control Económico del Gobierno Vasco, al Tribunal Vasco de Cuentas Públicas y, en su caso, a la Dirección de Economía y Planificación, la información que les sea requerida en el ejercicio de sus funciones respecto de las ayudas recibidas; respetando en todo momento, la obligación de colaboración, en los términos exigidos en el artículo 46 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones, o normativa que la sustituya.

i) Comunicar tan pronto como se conozca a la entidad concedente y, en todo caso, con anterioridad al trámite de la justificación, la modificación de cualquier circunstancia tanto objetiva como subjetiva que hubiese sido tenida en cuenta para la concesión de la ayuda, y proceder al reintegro de los fondos percibidos, en el supuesto de que sea requerido tras el oportuno expediente de reintegro.

10.– Obligaciones en los supuestos de contratación:

– Las personas o entidades beneficiarias de las medidas financieras podrán concertar con terceros la ejecución de hasta el 100 % de la actividad que constituye el objeto de la misma.

– Cuando el importe del gasto subvencionable que va ser objeto de subcontratación supere las cuantías establecidas en la legislación de contratos del sector público para el contrato menor, la persona beneficiaria deberá, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, solicitar con carácter mínimo tres ofertas de diferentes proveedoras, con carácter previo a la contracción del compromiso para la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien.

– Cuando el coste subvencionable supere los 60.000 euros, el contrato deberá celebrarse por escrito y además el órgano gestor podrá exigir que esté autorizado por él con carácter previo al inicio de las obras.

– No podrá fraccionarse un contrato con el objeto de disminuir la cuantía del mismo y eludir el cumplimiento de los requisitos exigidos en este punto.

– Asimismo deberán comunicar a las empresas contratistas con las que hayan concertado la ejecución parcial o total de la obra, que están sujetos al deber de colaboración previsto en la normativa vigente en materia de subvenciones, y en la presente Orden, para permitir la adecuada verificación del cumplimiento de los límites de la ayuda.

– En ningún caso podrá concertarse por la beneficiaria la ejecución total o parcial de las obras con personas o entidades incursas en los supuestos regulados en el artículo 29.7 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones, o normativa básica que lo sustituya.

Artículo 34.– Pago.

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

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

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

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

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

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

2.– Para el abono de las subvenciones a fondo perdido, la entidad beneficiaria deberá constar en la correspondiente base de datos del Gobierno Vasco. Para darse de alta o modificar sus datos de tercero interesado deberá dirigirse al Registro electrónico de terceros proporcionado por el Gobierno Vasco, en la siguiente dirección <https://www.euskadi.eus/altaterceros>:

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

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

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

1) Para el caso de promoción de viviendas con destino a arrendamiento protegido:

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

b) El 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.

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

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

2) Para el caso de promoción de viviendas para su enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido: 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación

del contrato de compraventa, el 50 % restante de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa.

3) Para el caso de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido: 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa y el 50 % restante de las ayudas concedidas tras la presentación del primer contrato de arrendamiento.

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

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

b) En la promoción de alojamientos dotacionales de tipo B:

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

b) El 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.

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

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

5) En el supuesto de promoción de viviendas acogidas al programa Alokairu, el inicio del pago de la renta garantizada se realizará tras la puesta a disposición efectiva de las viviendas cedidas al departamento competente en materia de vivienda por el/la inversor/a institucional, y se mantendrá regular y periódicamente mientras siga vigente la cesión.

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

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

b) El 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.

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

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

7) En el supuesto de las ayudas relativas al pago de alquiler en núcleos rurales afectados por despoblación: 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa y el 50 % restante de las ayudas concedidas tras la presentación del primer contrato de arrendamiento.

8) En el supuesto de las ayudas relativas al fomento del cohousing, el pago de la subvención a cada uno de los/as asociados/as con derecho a ella, se realizará de la siguiente forma, previa oportuna acreditación:

a) El 50 % tras la concesión de la licencia de obra al proyecto de actuación.

b) El 50 % restante tras la acreditación de la firma del contrato de cesión.

Artículo 35.– Compatibilidad con otras ayudas.

1.– Las ayudas previstas en la presente Orden serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad por otras Administraciones Públicas con excepción de las contempladas en el Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

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

Artículo 36.– Alteración de las condiciones de las ayudas.

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

Artículo 37.– Efectos del incumplimiento y procedimiento de reintegro.

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

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, relativo a las causas de reintegro de las ayudas concedidas.

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

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

El procedimiento de reintegro será el establecido en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre, por el que se regula el régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se establecen los requisitos, régimen y obligaciones de las Entidades Colaboradoras que participan en su gestión.

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

Asimismo, anualmente, mediante Resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, se dará publicidad en el Boletín Oficial del País Vasco, a efectos de general conocimiento, de la relación de beneficiarios/as, de las actuaciones protegibles objeto de ayudas, así como del importe de las concretas ayudas concedidas a los mismos.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.– No obstante, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la presente normativa y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando la persona solicitante dirija un escrito al órgano gestor de las respectivas ayudas, manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de la presente Orden, queda derogada la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler (BOPV n.º 222, de 19 de noviembre de 2008), así como cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Contra la presente Orden, que pone fin la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, o recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

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

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de diciembre de 2021.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.