

**CONVENIO DE COLABORACIÓN FINANCIERA CON LAS ENTIDADES DE
CRÉDITO SOBRE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA Y
SUELO PARA EL AÑO 2005.**



En Vitoria-Gasteiz, a 3 de enero de 2005.

REUNIDOS,

De una parte Dña. Idoia Zenarrutzabeitia Beldarrain, Consejera de Hacienda y Administración Pública del Gobierno Vasco y D. Javier Madrazo Lavín, Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, que actúan en nombre y representación de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y

De otra, representantes de las siguientes Entidades de Crédito: Bilbao Bizkaia Kutxa, Caja Gipuzkoa San Sebastián-Kutxa, Caja Vital Kutxa, Caja Laboral-Euskadiko Kutxa, Ipar Kutxa, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Banco de Vasconia, la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (“La Caixa”), Banco Santander Central Hispano, Banco Guipuzcoano, Banesto, Banco Popular Español, Caja de Madrid, Caja de Burgos, Caja Rural de Navarra, Caixa Galicia, Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, Caixa Catalunya, Bankoa-Crédit Agricole, y BancoPopular-e.com.

Estando facultados para ello y de común acuerdo las partes,

CONVIENEN

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente Convenio es definir los términos de colaboración entre las Instituciones firmantes, de cara a arbitrar las líneas de financiación durante el año 2005 de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La normativa legal y reglamentaria de aplicación en la materia, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, viene definida por:

- Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 290/2003, de 25 de noviembre, por el que se modifica el Decreto sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 10/2005, de 18 de enero, de segunda modificación del Decreto sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Decreto 250/2004, de 14 de diciembre, por el que se establece el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por las Entidades de Crédito en materia de vivienda y suelo.

Orden de 30 de julio de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para compra de vivienda.



Orden de 15 de setiembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden sobre medidas financieras para compra de vivienda.

Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Orden de 15 de setiembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Orden de 15 de diciembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

Orden de 16 de diciembre de 2003, y de 9 de diciembre de 2004, del Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 30 de diciembre de 2002 sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

Orden de 1 de agosto de 2004, por la que se modifica la Orden de 25 de agosto de 2003 del Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, y Orden de 4 de agosto de 2004, por la que se modifica la misma.

Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización

Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización 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

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 14 de mayo de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se da publicidad a los importes de los créditos consignados para la financiación de ayudas de diversas actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo 2004

Decreto 136/2004, de 6 de julio, por el que se habilitan créditos en el Programa 4312 «Vivienda» por ingresos obtenidos en el mismo Programa, del Presupuesto de la



Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2004, por importe de 1.200.000,00 euros.

Ley 10/2004, de 28 de diciembre por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2005.

De conformidad con la normativa referenciada, la específica regulación jurídica de cada uno de los pactos contenidos en este Convenio se efectuará en función de la entrada en vigor de cada una de las disposiciones relacionadas y siempre que se encuentren vigentes. Si durante la vigencia del Convenio se produjesen modificaciones normativas que afectasen a lo establecido en el presente documento, se adoptarán las medidas oportunas para adecuar las cláusulas afectadas a dichas modificaciones, con excepción de lo establecido en la Cláusula 5.3 que requerirá en todo caso de negociación previa entre las partes.

CLÁUSULA SEGUNDA.- COMPROMISO DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO

2.1.- El volumen de crédito máximo que concederán las Entidades de Crédito se determinará en función de los recursos presupuestarios existentes y de conformidad con lo dispuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, calculándose en una primera aproximación en 228 Millones de euros.

La relación de tales Establecimientos se especifica en el Anexo I.

2.2.- La inexistencia de demanda suficiente será libremente apreciada por las Entidades de Crédito. Estas comunicarán mensualmente al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales la relación explícita e individualizada de las personas físicas y jurídicas a las que se les haya denegado los préstamos solicitados.

A requerimiento expreso del citado Departamento, se comunicarán las causas que motivaron las denegaciones específicas.

2.3.- Las Entidades de Crédito se comprometen a conceder préstamos para las actuaciones protegibles objeto del presente Convenio, en las condiciones establecidas en la legislación aplicable en cada caso, y relacionada en la Cláusula Primera.

La cuantía máxima de los préstamos y demás características de los mismos, determinados según lo contemplado en el párrafo anterior, se reconocerá mediante la correspondiente resolución administrativa.

CLÁUSULA TERCERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

3.1.- Se regularán por las disposiciones del presente Convenio los préstamos que concedan las Entidades de Crédito firmantes en relación con:

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

La adquisición de vivienda de protección oficial.

El alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

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.

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.

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 oficial.

La puesta en alquiler de viviendas vacías.

3.2.- Se incluirán en el ámbito de aplicación los préstamos directos no subrogados para la adquisición en primera transmisión de viviendas de protección oficial o de cualquier otro tipo de actuación protegida, regulados conforme a la normativa anterior a la citada en la primera cláusula de este convenio, siempre que su autorización administrativa se produzca durante la vigencia del presente convenio, rigiéndose por las cláusulas de éste, en todo lo que no se oponga a las ayudas económicas directas, reconocidas conforme a su régimen aplicable.

CLÁUSULA CUARTA.- AUTORIZACIÓN PREVIA POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

4.1.- La concesión de un préstamo acogido al presente Convenio estará condicionada a su autorización previa e individualizada por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Para ello, las Entidades de Crédito deberán cursar sus peticiones a la Dirección de Planificación y Gestión Financiera del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, debiendo efectuar la citada remisión en todo caso con carácter previo a la formalización en escritura pública o póliza intervenida del citado préstamo. La carencia de aprobación previa determinará la no inclusión del préstamo de que se trate en el ámbito de aplicación de este Convenio.

Las peticiones de aprobación se realizarán por correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 1/2" conforme a las especificaciones señaladas en Anexo II (Formato de disquete de aprobación de préstamos y subsidios). Esto no obstante, se podrán cursar en soporte papel (D-23; Documento base de aprobación de préstamos y subsidios) en los términos establecidos en el citado Anexo II de este Convenio, siempre que el número de peticiones de aprobación mensuales sea inferior a 25.

A las peticiones de aprobación de préstamos se acompañarán los siguientes documentos:

- En los préstamos en actuaciones protegidas en materia de suelo, fotocopia del Convenio de Colaboración suscrito al efecto con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Para las demás figuras no será preciso remitir documentación complementaria.

4.2.- En el plazo de quince días hábiles desde la recepción por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco de la petición completa, éste se compromete a comunicar a la Entidad de Crédito la autorización o denegación justificada del préstamo.

Si por perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, transcurrido el plazo señalado sin un pronunciamiento expreso por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, se entenderá que el préstamo notificado ha sido denegado por este Departamento.

4.3.- En la comunicación de la autorización del préstamo por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco se hará constar, para cada uno de ellos, el número de expediente que deberá figurar obligatoriamente en las posteriores comunicaciones que se realicen (formalización, disposiciones, amortizaciones, liquidaciones).

4.4.- La autorización expresa de los préstamos será condición necesaria para el abono del subsidio por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

4.5.- No será precisa la autorización previa a que se refiere esta cláusula en aquellos préstamos que no estén subsidiados. No obstante, las Entidades de Crédito firmantes habrán de remitir al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales una relación mensual de las operaciones formalizadas, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, de estos préstamos aprobados, así como los formalizados y dispuestos durante el mes anterior, conforme



a lo estipulado en las cláusulas séptima y octava de este Convenio. Por tanto el tipo de interés nominal inicial será determinado en el momento de la autorización administrativa o en su defecto en el momento de la formalización del préstamo por la entidad de crédito.

En las líneas de descuento y los préstamos a promotor con sus respectivas subrogaciones las comunicaciones y tramitación de movimientos se realizarán completas.

CLÁUSULA QUINTA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PRESTAMOS

5.1.- PLAZO DE AMORTIZACIÓN

A) Préstamos para promoción de vivienda libre para arrendamiento, y viviendas de protección oficial, tanto de régimen general como social para arrendamiento, incluida la promoción mediante actuaciones de rehabilitación: 20 años, más un período de carencia optativo de 3 años por semestralidades completas.

B) Préstamos para promoción de viviendas de protección oficial para venta o uso propio, tanto de régimen general como social, incluida la promoción mediante actuaciones de rehabilitación: 20 años, más un período de carencia optativo de 3 años por semestralidades completas.

C) Préstamos para la adquisición de viviendas de protección oficial: 20, 25, ó 30 años. Opcionalmente, el contrato de préstamo podrá contemplar una carencia de dos años, concluida la cual se procederá a la amortización del principal en un plazo de 18, 23 ó 28 años.

D) Préstamos para rehabilitación protegida:

- 15 años. El contrato de préstamo podrá obtener una carencia optativa de tres años, concluida la cual se procederá a la amortización del principal en el plazo de 12 años.

- 5 años, más 3 años de carencia máxima para el préstamo personal, por semestralidades completas.

E) Préstamos para adquisición de viviendas destinadas a su arrendamiento: 20 años, más un período máximo de carencia de 3 años por semestralidades completas.

F) Cesión de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido: 20 años, más un período máximo de carencia de 3 años por semestralidades completas.

G) Préstamos para la financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo: 6 años, con un período máximo de carencia optativo, incluido en el mismo de 3 años por semestralidades completas.

H) En el caso de adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo: 12 años, con un período de carencia optativo incluido en el mismo de 3 años por semestralidades completas.

5.2.- SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

Términos amortizativos constantes (sistema francés), calculados al tipo de interés subsidiado en cada caso, con vencimientos semestrales.

5.3.- TIPOS DE INTERÉS, COMISIONES Y GARANTÍAS

El tipo de interés de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles incluidas en el ámbito de aplicación de este Convenio, de acuerdo con el Decreto 250/2004, de 14 de diciembre, por el que se establece el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, será el siguiente:

1.- Durante el primer año de vida del préstamo el tipo de interés inicial se determinará del siguiente modo:



A)- Préstamos aprobados desde la entrada en vigor del Decreto 250/2004, de 14 de diciembre, por el que se establece el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo hasta el 31/12/2004: se les aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia “Conjunto de entidades” correspondiente al mes de agosto de 2004.

Para años sucesivos, el tipo de interés anual inicial de los préstamos cualificados se determinará de la siguiente forma:

B)- Préstamos aprobados desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo: se les aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia “Conjunto de entidades” correspondiente al mes de noviembre del año anterior al de la aprobación.

C)- Préstamos aprobados desde el 1 de abril hasta el 30 de junio: se les aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia “Conjunto de entidades” correspondiente al mes de febrero del año de la aprobación.

D)- Préstamos aprobados desde el 1 de julio hasta el 30 de setiembre: se les aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia “Conjunto de entidades” correspondiente al mes de mayo del año de la aprobación.

E)- Préstamos aprobados desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre: se les aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia “Conjunto de entidades” correspondiente al mes de agosto del año de la aprobación.

El tipo de interés inicial nominal con vencimientos semestrales será equivalente al tipo de interés efectivo inicial resultante de estas operaciones., El interés nominal calculado se truncará a dos decimales, obteniendo el tipo de interés inicial nominal aplicable.

2- Superado el citado periodo de un año (dos vencimientos independientemente de la existencia o no de periodos de carencia) se procederá a la actualización semestral del tipo de interés. Esta revisión del tipo aplicable se efectuará en cada semestre de vida del préstamo, comenzando a surtir efectos en la primera liquidación semestral subsiguiente (vencimientos 3º, 4º, 5º, etc.), desde la fecha de formalización del préstamo.

- En el supuesto de que el porcentaje del 89 por 100 del índice de referencia “Conjunto de entidades” (definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, que se publica en el Boletín Estadístico del Banco de España) esté incluido en el intervalo comprendido entre el índice de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1’25, el criterio de revisión de la 3ª y posteriores liquidaciones semestrales, será el 89 por 100 del índice de referencia “Conjunto de entidades”.

El índice de referencia “Conjunto de entidades” a que se refiere el párrafo anterior será el obtenido como promedio de los tres últimos meses con información disponible, (agosto, septiembre y octubre del año anterior para las revisiones que se realicen en el primer semestre del año en curso; febrero, marzo y abril del año en curso para las revisiones que se realicen en el segundo semestre) ponderando el doble el valor correspondiente al tercer mes.

Asimismo el índice de referencia EURIBOR que se publica mensualmente por el Banco de España, se obtendrá de la misma manera citada para el cálculo del índice de referencia “Conjunto de entidades”.

El interés resultante se truncará a cuatro decimales obteniendo el tipo de interés revisado aplicable.

- En el supuesto de que el citado porcentaje del 89 por 100 del índice de referencia “Conjunto de entidades” sea inferior al índice de referencia EURIBOR, se aplicará este último índice de referencia EURIBOR. El interés resultante se truncará a cuatro decimales obteniendo el tipo de interés revisado aplicable.



- En el supuesto de que el citado porcentaje del 89 por 100 del índice de referencia “Conjunto de entidades” sea superior al índice de referencia EURIBOR más 1,25, se aplicará este último índice de referencia EURIBOR más 1,25. El interés resultante se truncará a cuatro decimales obteniendo el tipo de interés revisado aplicable.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales notificará a las entidades de crédito el tipo de interés revisado aplicable a la semestralidad inmediatamente posterior de todos aquellos préstamos acogidos a tipos variables en alguno de los Convenios financieros suscritos con las Entidades.

El tipo de interés se aplicará a todas las operaciones cuyo devengo de intereses se produzca dentro de la semestralidad de pago inmediatamente posterior a la revisión y por períodos completos de liquidación.

Se conviene como tipo de referencia supletorio, en caso de desaparición o no reconocimiento por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera del “Conjunto de entidades”, el de “Rentabilidad de la Deuda Pública, Índice efectivo”, definido por la citada Dirección mediante Resolución de fecha 5 de diciembre de 1989, y que se publica mensualmente por el Banco de España. En este caso, el coeficiente aplicable para la obtención del tipo revisado será del 89 por 100.

Al tipo resultante se le aplicaría el mismo intervalo señalado anteriormente al índice “Conjunto de entidades”, y se obtendría asimismo de la misma manera citada para su cálculo.

Las Entidades de Crédito se comprometen a notificar a los prestatarios a los que hubieran concedido préstamos cualificados con la autorización del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en el ámbito del presente Convenio, las modificaciones que puedan tener lugar en cuanto al tipo de interés de aquellos, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el contrato de préstamo.

3- Las Entidades de Crédito firmantes del Convenio podrán aplicar una comisión única máxima por vivienda para toda la operación del 0,25 por 100 del principal del préstamo.

No podrá percibirse ningún otro tipo de comisiones, penalizaciones o costes de tasación, que la expresamente estipulada, ni siquiera en los supuestos en que se produzcan amortizaciones anticipadas en los términos señalados en el presente Convenio, salvo en los supuestos de impagos y mora de los créditos.

Dentro de dicha comisión se entenderá incluido el importe percibido, en su caso, por la tasación realizada de la vivienda con carácter previo a la solicitud de medidas financieras para su adquisición.

4- Las garantías serán las que exija la entidad financiera.

CLÁUSULA SEXTA.- SUBSIDIACIÓN DE TIPOS DE INTERÉS

6.1.- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco se compromete a subsidiar, de conformidad con lo establecido en la resolución administrativa de reconocimiento de financiación y en los términos de la legislación aplicable en cada caso, la diferencia existente en cada período de liquidación semestral, entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo inicial del primer año o el tipo revisable semestralmente) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado del beneficiario de los préstamos concedidos por las Entidades de Crédito.

El subsidio se calculará en función de las cantidades efectivamente dispuestas.

6.2.- Las figuras con derecho a subsidiación y las condiciones y tipos subsidiados serán:

a) Promoción de viviendas de protección oficial de régimen general para arrendamiento.

En los supuestos de promoción para su cesión en arrendamiento, con renta de viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y



se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: 1'99 por 100. (Tipo de interés efectivo anual: 2 por 100).

b) Promoción de vivienda social para arrendamiento.

En los supuestos de promoción para su cesión en arrendamiento, con renta de viviendas sociales, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: 0 por 100. (Tipo anual efectivo: 0 por 100).

c) Promoción de vivienda libre para arrendamiento.

1.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: 1'99 por 100. (Tipo de interés efectivo anual: 2 por 100).

2.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas sociales, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: 0 por 100. (Tipo de interés efectivo anual: 0 por 100).

d) Operaciones de adquisición de vivienda destinada a su arrendamiento.

1.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: el tipo nominal resultante para el beneficiario será del 1'99 por 100 (Tipo anual efectivo: 2 por 100).

2.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas sociales, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa, el tipo nominal resultante para el beneficiario será del 0 por 100 (Tipo anual efectivo: 0 por 100).

e) Cesión de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido

Cesión de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: 0 por 100. (Tipo de interés efectivo anual: 0 por 100).

f) Promoción de viviendas de protección oficial mediante actuaciones de rehabilitación, para su arrendamiento.

1.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa: el tipo nominal resultante para el promotor será del 1'99 por 100 (Tipo anual efectivo: 2 por 100).

2.- En los supuestos de arrendamiento con renta de viviendas sociales, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se contemplen las condiciones señaladas en la correspondiente normativa, el tipo nominal resultante para el promotor será del 0 por 100 (Tipo anual efectivo: 0 por 100).

g) Actuaciones protegibles en materia de suelo.

1.- Adquisición onerosa de suelo urbanizado, urbanización de suelo y adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo: 1'99 por 100 nominal anual. (Tipo anual efectivo: 2 por 100).

2. Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de conformidad con lo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana: 2'97 por 100 nominal anual. (Tipo anual efectivo: 3 por 100).

Esta subsidiación se mantendrá durante un período de 4 años, a partir del quinto año se cancelará la subsidiación.

6.3.- La subsidiaciones establecidas en la presente cláusula tendrán las siguientes características con respecto a los tipos de interés variable:



a) Si, como consecuencia de la actualización semestral, el tipo actualizado resultase inferior al contratado inicialmente para el primer año de vida del préstamo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales mantendrá el tipo subsidiado en sus términos originales sin repercusión alguna en el prestatario de la citada actualización. La subsidiación se interrumpirá durante el período en que el tipo actualizado sea igual o inferior al subsidiado.

b) Si, como consecuencia de la actualización semestral, el tipo actualizado resultase superior al contratado inicialmente para el primer año de vida del préstamo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales mantendrá el tipo subsidiado en sus términos originales sin repercusión siempre que dicho tipo actualizado no supere el tipo efectivo anual con vencimientos semestrales del 10 por 100; en caso contrario repercutirá en el tipo de interés subsidiado cuantos incrementos excedan de dicho tipo máximo.

6.4.- Si durante la vigencia de este Convenio y al tiempo de la autorización administrativa de los préstamos cualificados, su tipo de interés fuera igual o inferior al tipo subsidiado reconocido mediante resolución administrativa, dicha subsidiación quedará en suspenso, amortizándose al tipo de interés convenido vigente en el momento de dicha autorización.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- COMUNICACIÓN DE LAS FORMALIZACIONES

7.1.- Dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes las Entidades de Crédito comunicarán al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco los préstamos formalizados durante el mes anterior.

La citada comunicación se realizará en correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 1/2" conforme a las especificaciones recogidas en el Anexo III de este Convenio (Formato de disquetes de formalización de préstamos). Esto no obstante, cabrá la comunicación en soporte papel conforme al modelo (Comunicación de formalización de préstamos) que figura en el mencionado Anexo III, cuando los préstamos formalizados durante el mes anterior no superen el número de 25.

7.2.- Las Entidades de Crédito incluirán en las escrituras públicas y pólizas de préstamo las cláusulas referentes a la garantía de las cantidades correspondientes a las ayudas económicas directas que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha concedido a los beneficiarios que figuran como Anexo VI de este Convenio.

7.3.- En los contratos de préstamo cualificado a promotor, y en las escrituras públicas y pólizas correspondientes, se estipulará como condición resolutoria de la parte del préstamo que corresponda a cada vivienda, la circunstancia de que la unidad convivencial del adquirente de la misma tenga ingresos anuales ponderados superiores al máximo legal en cada caso, lo cual provocará el reintegro de las cantidades de que se hubiera dispuesto con los intereses legales correspondientes.

7.4.- La comunicación de las formalizaciones será condición necesaria para el abono del subsidio por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

CLÁUSULA OCTAVA.- DISPOSICIONES Y AMORTIZACIONES

8.1.- Las disposiciones de las cantidades correspondientes a los préstamos se realizarán de la siguiente forma:

a) En los préstamos para promoción, de forma sucesiva y en función del volumen de obra certificado, abonándose el importe total de las certificaciones de obras presentadas, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada caso, y una vez salvaguardada la garantía de la Entidad de Crédito.

b) En los préstamos para adquisición, inmediatamente después de la formalización del préstamo y una vez salvaguardada la garantía de la Entidad de Crédito.



c) En los préstamos para rehabilitación, la disposición se realizará contra la presentación de las correspondientes certificaciones de obra ejecutada, conformadas por la Delegación Territorial, cuyo modelo figura como Anexo IV, y una vez salvaguardada la garantía de las Entidades de Crédito.

Si el préstamo tuviera período de carencia, la disposición podrá realizarse de forma sucesiva, durante dicho período, hasta un máximo de 5 certificaciones. Si el préstamo no tuviera período de carencia se realizará una única disposición inmediatamente después de la formalización, independientemente del número de certificaciones.

d) En los préstamos para actuaciones protegibles en materia de suelo la disposición se realizará en función del desarrollo de la inversión contra presentación de los documentos acreditativos de la adquisición del suelo y certificaciones de obra realizada.

8.2.- Las Entidades de Crédito se comprometen a aceptar las amortizaciones anticipadas, tanto totales como parciales, es decir aquéllas que se produzcan antes de que finalice el plazo de amortización, en relación a todos los préstamos concedidos en el ámbito de este Convenio, a solicitud del prestatario interesado sin que por este concepto pueda recabarse ningún tipo de comisión o penalización.

Las amortizaciones anticipadas podrán realizarse únicamente de dos formas incompatibles entre sí :

a) Los importes a amortizar se destinarán únicamente en su integridad a la reducción del principal pendiente conservando en este caso el mismo plazo de amortización inicial y recalculando la cuota.

El recálculo de la nueva cuota se producirá en la liquidación semestral siguiente, con el saldo resultante al final del período en el que se ha producido la amortización anticipada.

b) Los importes a amortizar se destinarán únicamente en su integridad a la disminución del plazo de amortización pendiente conservando en este caso la misma cuota inicial, comenzando en este caso dicha disminución por el último de los semestres pactados.

c) Dentro de un periodo de liquidación semestral sólo se admitirá un único tipo de amortización anticipada.

8.3.- Dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes las Entidades de Crédito comunicarán al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco las variaciones en el saldo vivo de los préstamos durante el mes anterior.

Estas variaciones comprenderán:

a) Las disposiciones de crédito.

b) Las amortizaciones anticipadas, en cuanto supongan reducción en el saldo vivo o en el plazo de amortización.

La citada comunicación se realizará en correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 1/2" conforme a las especificaciones recogidas en el Anexo V de este Convenio (Formato de disquetes de liquidación de subsidios y movimientos de préstamos). Esto no obstante, se podrán comunicar dichas variaciones en soporte papel conforme al modelo (Variaciones en los saldos vivos de los préstamos) que figura en el mencionado Anexo V, siempre que el número de préstamos afectados por ellas no sea superior a 25.

Dentro de las comunicaciones de liquidaciones de subsidios de puntos de interés enviadas a la Dirección de Planificación y Gestión Financiera, cuando el tipo de interés para la Entidad de Crédito sea inferior al tipo de interés para el beneficiario, se deberán indicar necesariamente ambos valores.

Cuando el tipo de interés revisado del Convenio sea inferior al tipo de interés subsidiado se deberá enviar la liquidación semestral de subsidios con importe cero.



8.4.- La comunicación de las variaciones en el saldo vivo de los préstamos será condición necesaria para el abono del subsidio por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

CLÁUSULA NOVENA.- SUBROGACIONES

9.1.- Previamente al momento de la subrogación del adquirente en el préstamo concedido al promotor, las Entidades de Crédito solicitarán la autorización de la subrogación al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Cuarta.

9.2.- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco autorizará la subrogación en la misma forma y plazos que para los préstamos de nueva constitución.

9.3.- La subrogación de los adquirentes de viviendas en los préstamos al promotor será completa de conformidad con las características financieras del préstamo inicial. Esto no obstante, el tipo de interés en los préstamos subrogados será el tipo vigente en el momento de autorización del préstamo del adquirente de vivienda.

CLÁUSULA DÉCIMA.- TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS CONCEDIDAS POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES DEL GOBIERNO VASCO

10.1.- En los casos de concesión de ayudas económicas directas mediante resolución administrativa a los titulares de actuaciones protegibles comprendidas dentro del ámbito de aplicación de este Convenio, la autorización de los subsidios y la disposición de las subvenciones a fondo perdido requerirán la conformidad del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales previa solicitud de las Entidades de Crédito.

La petición de autorización de los subsidios se realizará en correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 ½” conforme a las especificaciones señaladas en el Anexo II (Formato de disquete de aprobación de préstamos y subsidios). Esto no obstante, podrá solicitarse en soporte papel conforme al modelo establecido en el Anexo II (D-23; Documento base de aprobación de préstamos y subsidios), siempre que el número de préstamos no sea superior a 25.

La petición de autorización de las subvenciones se realizará en correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 ½” conforme a las especificaciones señaladas en el Anexo II (Formato de disquete de aprobación de subvenciones). Esto no obstante, podrá solicitarse en soporte papel conforme al modelo establecido en el Anexo II (D-24; Documento base de aprobación de subvenciones), siempre que el número de subvenciones no sea superior a 25.

A las peticiones de aprobación de subsidios deberá acompañarse idéntica documentación que la establecida en la Cláusula Cuarta de este Convenio y su tramitación será igualmente la reseñada en dicha Cláusula.

Al documento base de aprobación de subvenciones se acompañará la siguiente documentación:

- En las subvenciones para adquisición de vivienda destinada a su arrendamiento, fotocopia de la escritura pública de compraventa de la vivienda y del contrato de arrendamiento visado.

- En las subvenciones por arrendamientos protegidos, fotocopia del contrato de arrendamiento visado.

- En las subvenciones para la rehabilitación de inmuebles y viviendas, fotocopia de la certificación parcial o final de las obras.

- En las subvenciones para compra de vivienda libre usada: fotocopia de la escritura pública de la vivienda.



.- Las viviendas o locales comerciales que hayan sido objeto de ayudas económicas directas para su compra o rehabilitación no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y 5 años desde la certificación final de obra, respectivamente, sin la previa acreditación de la devolución de las ayudas percibidas, actualizadas al momento de su reintegro, junto con el interés legal correspondiente. Quedan excluidas de esta limitación de disponer las rehabilitaciones que afecten a elementos comunes de los inmuebles.

.- El beneficiario de las ayudas económicas directas deberá presentar la resolución administrativa de su concesión ante el Registro de la Propiedad correspondiente, en el que se practicará, a la vista de dicho documento administrativo, el asiento registral de limitación dispositiva del dominio que sea procedente conforme a la legislación hipotecaria.

.- Una vez que la Administración concedente reciba el documento en el que conste la presentación de la Resolución de concesión de ayudas ante el Registro de la Propiedad se procederá a ordenar el pago de la subvención a fondo perdido. Asimismo la Entidad Financiera que deba conceder el préstamo podrá proceder a la firma del contrato tras la presentación del referido documento administrativo.

10.2.- En el plazo de quince días hábiles desde la recepción por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de la documentación completa, éste se compromete a comunicar a la Entidad de Crédito la autorización o denegación justificada de las ayudas económicas directas y a cursar las órdenes de pago correspondientes a las subvenciones a fondo perdido. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa, se entenderá que las ayudas económicas han sido denegadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Las Entidades de Crédito ingresarán las subvenciones recibidas en la cuenta señalada en la petición en el plazo de tiempo más breve posible de acuerdo con los medios técnicos disponibles.

CLÁUSULA UNDÉCIMA.- LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL SUBSIDIO

11.1.- La primera liquidación se producirá a los seis meses contados a partir de la fecha de formalización del préstamo, independientemente de cuando se produzcan las disposiciones del mismo.

Dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes y conjuntamente con las comunicaciones de formalizaciones y variaciones de saldos, las Entidades de Crédito comunicarán al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco la liquidación de los subsidios de intereses semestrales correspondientes a los préstamos cuyo vencimiento haya tenido lugar durante el mes anterior.

Excepcionalmente, en el caso de amortizaciones anticipadas que den lugar a la cancelación del préstamo la liquidación de los subsidios se comunicará en el mes inmediatamente posterior a aquél en que haya tenido lugar la cancelación.

La citada comunicación se realizará en correo electrónico o en soporte magnético en disquetes de 3 1/2" conforme a las especificaciones recogidas en el Anexo V de este Convenio (Formato de disquetes de liquidación de subsidios y movimientos de préstamos). Esto no obstante cabrá la comunicación en soporte papel conforme al modelo (Liquidación de subsidios) que figura en el Anexo V, siempre que el número de préstamos afectados no sea superior a 25.

11.2.- El abono a las Entidades de Crédito de las liquidaciones se realizará con la fecha valor del día 10 del mes siguiente al del vencimiento de la obligación de intereses y siempre que la reclamación de dicha subsidiación obre en poder del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco de conformidad con lo establecido en el número 1 de la presente cláusula.



Excepcionalmente, en los casos en que las liquidaciones solicitadas por las Entidades de Crédito no sean correctas, el abono de la liquidación se realizará con la fecha valor del día 10 del mes siguiente a aquél en que se hayan corregido con independencia de la semestralidad del préstamo.

Del mismo modo, en los casos de cancelaciones anticipadas de préstamos, el abono de la liquidación correspondiente al periodo en el que tenga lugar la cancelación se realizará con la fecha valor del día 10 del mes siguiente a aquél en que se haya producido con independencia de la semestralidad del préstamo.

11.3.- En la misma fecha a que se refiere el párrafo primero de la presente Cláusula, las Entidades de Crédito comunicarán al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco las rescisiones de préstamos que se hayan producido en el mes precedente por incumplimiento de las obligaciones del beneficiario, a efectos de interrumpir el pago de los subsidios. En este caso, el beneficiario abonará a la Tesorería General del País Vasco las cantidades entregadas hasta el momento en concepto de subsidiación del tipo de interés. A efectos de garantizar esta obligación se incluirá la misma entre las asignadas por la garantía del préstamo, comprometiéndose las Entidades de Crédito a destinar a la devolución del subsidio el exceso percibido por la ejecución de la garantía sobre las deudas del prestatario hasta la cuantía a que asciendan los subsidios recibidos.

11.4.- Una vez aprobada la liquidación remitida por las Entidades de Crédito, no se computará ninguna variación en el saldo vivo habida durante el período liquidado, tomándose en estos casos como fecha valor de esta variación la del último vencimiento liquidado.

CLÁUSULA DUODÉCIMA.- OPERACIONES DE DESCUENTO BANCARIO

12.1.- Las Entidades de Crédito se comprometen a conceder operaciones de descuento bancario en beneficio de los constructores adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados constructores, para las actuaciones protegibles que se detallan a continuación, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable a cada caso.

Las actuaciones protegibles serán:

- Promoción de viviendas de protección oficial.
- Urbanización de suelo.

Los intereses generados por las operaciones de descuento bancario serán abonados por el promotor.

12.2.- Será de aplicación a estas operaciones de descuento bancario todo lo dispuesto para los préstamos al promotor en el presente Convenio, con las siguientes especialidades:

- La subsidiación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales será únicamente de los intereses que generen las operaciones de descuento.

- A la finalización de la obra se formalizarán préstamos hipotecarios entre el promotor y la Entidad de Crédito. Estos préstamos hipotecarios estarán sujetos a los mismos requisitos y limitaciones que el resto de los préstamos al promotor, con las siguientes salvedades:

- Plazo máximo: 23 años, contados a partir de la fecha de formalización de la primera operación de financiación al constructor.
- Carencia máxima: 3 años, contados a partir de la fecha de formalización de la primera operación de financiación al constructor.
- Tipo de interés del préstamo cualificado: El que esté en vigor en el momento de aprobación del préstamo, manteniendo las mismas fechas de vencimientos y variabilidad establecidas en la operación del constructor.

- Las operaciones de descuento se extenderán hasta la finalización de las obras, señalándose como duración máxima un plazo de tres años desde su formalización.



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

- El promotor podrá en cualquier momento, sin comisión alguna, amortizar total o parcialmente, y con cargo a su tesorería, la operación de financiación al constructor, siempre que esta circunstancia se prevea en el contrato de financiación o sea aceptado formalmente por el constructor.

- Las peticiones de aprobación de las operaciones, comunicación de sus formalizaciones y de las variaciones en los saldos vivos, aprobaciones y liquidación de subsidios, así como la aprobación de las subvenciones, se realizarán en los términos establecidos en los Anexos de este Convenio.

12.3.- A los efectos de la normativa en vigor sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, durante el ejercicio 2005 el importe de las operaciones financieras a través de líneas de descuento a formalizar no podrá exceder de la cantidad de 135.000.000 de euros.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- ÁMBITO TERRITORIAL Y PLAZO DE DURACIÓN

13.1.- El ámbito territorial del presente Convenio será el de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y estará vigente desde su suscripción hasta el 31 de diciembre de 2005.

13.2.- Al término del plazo señalado en el párrafo anterior, y en tanto no se plantee denuncia escrita al mismo por cualquiera de las partes suscribientes, se prorrogará el presente Convenio, suscribiéndose a tal efecto el protocolo oportuno. En tanto se tramite la suscripción de este protocolo se entenderá prorrogado a todos los efectos el presente Convenio.

El protocolo de prórroga estará vigente hasta la suscripción de un nuevo Convenio de Colaboración, no pudiendo superar el plazo de 31 de diciembre de 2006.

13.3.- Cualquiera de los suscribientes del presente Convenio podrá solicitar la revisión del mismo en caso de modificación sustancial de su contexto.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA.- INFORMACIÓN

14.1.- Las Entidades de Crédito, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones de información recogidas en el presente Convenio, se comprometen a facilitar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales la información que por parte de éste les sea requerida a efectos de control y seguimiento del desarrollo de los programas de financiación.

14.2.- Las Entidades de Crédito se comprometen asimismo a remitir al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco fotocopia de las escrituras de formalización que por parte de éste pudieran serle requeridas, así como cualquier otra documentación y datos referentes a los préstamos que pudieran solicitarse.

14.3.- Las Entidades de Crédito firmantes, manifiestan su voluntad de suministrar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales información sobre tasaciones de pisos, realizadas en ejecución de la Ley Hipotecaria, en los términos en que se acuerden entre las partes.

Dicha información, (que en aras de la confidencialidad en ningún caso aportará datos personales), incluirá datos suficientes que permitan obtener, en todo caso, la localización geográfica y valoración económica efectuada sobre las viviendas.

14.4.- Por último las Entidades de Crédito que suscriben el presente Convenio dispondrán de medios humanos y técnicos para facilitar información a los particulares interesados sobre las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo articuladas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, así como sobre las



características de la financiación a la que pueden acogerse las citadas actuaciones en el ámbito de este Convenio, poniendo a disposición de los mismos los materiales de difusión que les remita dicho Departamento.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- OTROS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LAS PARTES

15.1.- Las líneas de financiación a las actuaciones de la Sociedad Pública VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.; se halla incluidas dentro del volumen global del presente Convenio.

15.2.- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales comunicará mensualmente a todas las entidades firmantes, el volumen global de préstamos concedidos al amparo del presente Convenio.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA.- SINDICACIÓN DE PRÉSTAMOS

16.1.- Podrán al amparo del presente Convenio realizarse operaciones de préstamo sindicado en virtud del cual un grupo de Entidades de Crédito se distribuyan, según acuerdo pactado, la cuantía total del préstamo concedido.

La Entidad de Crédito que resulte depositario de la solicitud del potencial beneficiario vendrá constituida en Entidad de Crédito agente, que negociará entre las Entidades firmantes del presente Convenio la división del préstamo y las respectivas participaciones del Sindicato. La Entidad de Crédito agente debe recibir carta de mandato del prestatario, a través de la cual recibirá la confirmación de organizar el sindicato, a la que se añadirá la resolución administrativa de reconocimiento de derecho a préstamo y ayudas, y los deseos en relación al mismo del beneficiario.

Las características y condiciones financieras de los préstamos sindicados serán las comunes al presente Convenio.

16.2.- Podrán establecerse comisiones de Dirección, que sólo podrá percibir la Entidad de Crédito Agente, y comisión de participación, que podrán recibir todas las Entidades de Crédito prestamistas, cuando el volumen del préstamo sindicado supere los 18.030.363,13 euros. Se acudirá, en este caso, a la práctica comercial común, a efectos de su determinación cuantitativa, percibiéndose por los prestamistas, una sola vez, sobre el importe concertado como préstamo para cada uno de ellos.

16.3.- En ningún caso, se sindicarán préstamos con un volumen financiero que no supere 6.010.121,04 euros.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA.- DENUNCIA

Será suficiente para la denuncia del presente Convenio el incumplimiento por una de las partes de cualquiera de las Cláusulas.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA.- PUBLICIDAD

Las partes firmantes del presente Convenio se comprometen a dar publicidad suficiente al mismo.

CLÁUSULA DECIMONOVENA.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, y la competencia para conocer de las cuestiones de él derivadas corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad, firmo el presente documento en Vitoria-Gasteiz, a 3 de enero de 2005, en un solo ejemplar que queda en poder del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno Vasco, expidiéndose una copia cotejada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a cada una de las Entidades Firmantes.