

**KONPORTE 16.4.  
BURUTZEAREN UNITATEAN  
BABES OFIZIALEKO 16  
ETXEBIZITZAREN ETA  
ERANSKINEN (GANBARAK ETA  
GARAJEAK) ETA GEROKO  
ADJUDIKAZIOAREN AZALERA  
ESKUBIDEA KOSTUBIDEZ  
EMATEA ETA ERATZEA  
ARAUTUKO DUTEN  
BALDINTZA TEKNIKOEN ETA  
JURIDIKOEN PLEGUA.**

**A) AZALERA ESKUBIDEA  
KOSTUBIDEZ EMATEA**

**I.- XEDEA.**

Plegu honen xedea Administrazio horren lurren gainerako azalera eskubidea kostubidez ematea arautuko duten baldintza teknikoak eta juridikoak zehaztea da, eta lurrok Konporte 16.4. burutzearen unitatean kokaturik daude.

**II.- ELEMENTU PERTSONALAK.**

**II.1.1.- AZALERA-EMAILEARI  
BURUZ**

Azalera eskubidea eratuta, Getxoko Udalak, lurzoru horren jabari titulartasunean egonik, azalera-hartzaileari lur horietan eraikuntzak egiteko ahalmena emango dio, babes ofizialeko 16 etxebizitza Konporte 16.4. burutzearen unitatean sustatzeko egin den eskaintzan proposatutako kontraprestazioaren truke

**PLIEGO DE CONDICIONES  
TÉCNICAS Y JURÍDICAS QUE  
REGIRÁN LA CONSTITUCIÓN Y  
CONCESIÓN A TÍTULO  
ONEROSO DEL DERECHO DE  
SUPERFICIE SOBRE TERRENOS  
PROPIEDAD DEL  
AYUNTAMIENTO DE GETXO Y  
POSTERIOR ADJUDICACIÓN DE  
16 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN  
OFICIAL ANEJOS VINCULADOS  
(TRASTEROS Y GARAJES) EN  
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
16.4. DE KONPORTE.**

**A) CONCESIÓN A TÍTULO  
ONEROSO DEL DERECHO  
DE SUPERFICIE**

**I.- OBJETO.**

Es objeto del presente pliego la determinación de las condiciones técnicas y jurídicas que regirán la concesión a título oneroso por el Ayuntamiento de Getxo del derecho de superficie sobre terrenos propiedad de la citada Administración situados en la Unidad de Ejecución 16.4. de Konporte, del municipio de Getxo.

**II.- ELEMENTOS PERSONALES.**

**II.1.- DEL "SUPERFICIANTE".**

Mediante la constitución del derecho de superficie, el Ayuntamiento de Getxo, permaneciendo en la titularidad dominical del suelo sobre el que recae, conferirá al superficiario poder, a cambio de la contraprestación propuesta en la oferta presentada para la promoción de 16 viviendas de VPO en la Unidad de

(gutxienez 25.000 €.), Babes Ofizialeko araubidean eta une horretan lurrok duten ustiapena urbanistikoaren nahiz kasuan kasuko lehiaketa publikoa arautzen duten oinarrien arabera, eta bidezko lizentzia lortu ondoren; Getxoko Udalak bere gain hartuko ditu gerora egon daitezkeen eraikigarritasunaren hazkundeak, eta horiek direla bide, oraingo eraikuntzen gainean eraiki ahal izango du, baldin eta teknikaren aldetik hori egingarria bada.

Eraikuntzen gainean eraikitzeko eskubidea gauzatuz gero, elementu komunetako partehartze kuotak, azalera-emailearen jabetzan gertatzen den bezala, bakarreko elementu bakoitzeko metro karratu kopuruaren arabera izango dira eta harenak murriztuko dituzte.

Eraikitako eraikinaren ondoriozko elementuak eskuratzailerai adjudikatuko zaizkie, udalaren ikuskaritzapean, plegu honetan aurreikusitakoaren arabera.

## **II.2.- AZALERA-HARTZAILEARI BURUZ**

Dagokion eskubidea jaso behar duen azalera-hartzaile sustatzailea zehaztatzeko, Konporte 16.4. Burutzearen Unitatean Eraikuntzaren Kontratuzako eta geroko Babes Ofizialeko 16 etxebizitzaren eta eranskinen Administrazio Klausulen Pleguekin bat etorritik egingo da.

Ejecución 16.4. de Konporte, que será como mínimo de 25.000 €, para construir sobre dichos terrenos conforme al aprovechamiento urbanístico que tenga en ese momento y a las bases que rijan la convocatoria pública del concurso de que se trate, y previa obtención de la correspondiente licencia; reservándose el Ayuntamiento de Getxo, aquellos incrementos de edificabilidad que pudieran producirse en el futuro en virtud de los cuales podrá construir sobre las edificaciones ya existentes, siempre que técnicamente fuera posible.

En caso de ejercitarse el derecho de sobreedificación las cuotas de participación en los elementos comunes vendrán fijadas, al igual que en la propiedad superficiaria, en función de los metros cuadrados por elemento privativo y reducirán las de aquélla.

Los elementos resultantes del edificio construido serán adjudicados a los adquirentes bajo la supervisión municipal conforme a lo previsto en el presente Pliego.

## **II.2.- DEL SUPERFICIARIO.**

La determinación del superficiario – promotor a cuyo favor haya de inscribirse el correspondiente derecho se realizará mediante de acuerdo con los criterios determinados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la Contratación de la Construcción y posterior enajenación de 16 viviendas de Protección Oficial, anejos vinculados en la Unidad de Ejecución 16.4. de Konporte.

### **III BENETAKO ELEMENTUAK.-**

#### III. 1. – LURZORUA -

##### a) Identifikazioa.

Eraikuntza Baldintza Teknikoen Agirian jasotakoaren arabera.

b) Lurzorua gorputz jakintzat zergapetzen da, azalera eskubidearen lagapena formalizatzen denean dagoen egoeran, eta ezin izango da erreklamaziorik egin, eraikuntza garestitzen duten baldintza geologikoak, tipografikoak edo horien antzekoak kontuan hartuz.

c) Azalera-hartzaileak baimena emango du, emailak lurzorua erabili ahal izateari dagokionez, harik eta eraikuntza hasi arte, eta eraikuntzak hasi ondoren ere bai, baldin eta erabilera obrekin bateragarria bada.

#### III.2.- AZALERA ESKUBIDEAREN KONTRAPRESTAZIOA

Eratu beharreko azalera eskubidearen kostubidezko izaeraren eraginez, azalera-hartzaileak Getxoko Udalari, eskritura publikoaren arabera eman behar den egunean, aurkeztutako eskaintzan proposatutako zenbatekoa ordainduko dizkio, 25.000 eurokoa gutxienez.

#### III.3.- ERAIKUNTZA.

Eraikuntza Baldintza Teknikoen Agirian jasotakoaren arabera.

### **IV.- EPEAK.-**

#### IV.1.- AZALERA ESKUBIDEARI BURUZ-

Azalera eskubidea ematearen iraupena 50

### **III ELEMENTOS REALES.-**

#### III. 1. - SUELO -

##### a) Identificación.

Según lo recogido en el Pliego de Prescripciones Técnicas de Construcción.

b) El suelo se grava como cuerpo cierto, en las condiciones en que se encuentre cuando se formalice la cesión del derecho de superficie, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

c) El superficiario prestará su consentimiento a la utilización del suelo por el concedente en tanto aquél no inicie la construcción y aún después de iniciada mientras la utilización sea compatible con las obras.

#### III.2.- CONTRAPRESTACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Por razón del carácter oneroso del derecho de superficie a constituir, el superficiario abonará al Ayuntamiento de Getxo, en la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, la cantidad propuesta en la oferta presentada que será como mínimo de 25.000 €.

#### III.3.- CONSTRUCCIÓN.

Según lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas de Construcción

### **IV.- PLAZOS.-**

#### IV.1.- DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El plazo de duración de la concesión del

urtekoa izango da gehienez, azalera eskubidea eratzeari buruzko eskritura publikoa kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inskribatzen denetik zenbatzen hasita.

#### **IV.2.- PROIEKTUAK AURKEZTEARI ETA ERAIKUNTZA HASTEARI NAHIZ AMAITZEARI BURUZ-**

Horri dagokionez, sustatzeko eta eraikitzeko lehiaketa publikoko administrazioako klausulen pleguan ezarritakoa bete behar da.

#### **V.- FORMAZKO ELEMENTUAK.-**

Azalera eskubidearen emakida eskritura publikoan formalizatuko da, horretarako eskumena duen organoaren bidez, eta hori ondo eraturik gelditzeko, Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

Obren egoera ondo zehazteko asmoz, eraikuntzako obra edo amaitutako obra dela adierazteko eskritura azalera-hartzaileak eman beharko du, bere kontura. Udalera Obra Berria Adierazteko Eskrituraren kopia bat eraman behar da.

Adjudikaziodunak, etxebizitzarako Eraikinaren Liburuari buruzko urriaren 31ko 250/2003 Dekretuan ezarritakoaren arabera, aipatutako dokumentua legeztatu beharko du.

#### **VI.- ERABILERA EGINTZAK.-**

##### **VI.1.- ERABILITZEKO DEBEKUA**

Azalera eskubidea lagatzeko eskritura publikoan, azalera-hartzaileak lorturiko

derecho de superficie será por el máximo de 50 años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la escritura pública de constitución del derecho de superficie.

#### **IV.2.- DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS E INICIO Y CONCLUSIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN -**

A este respecto se estará a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas del Concurso Público de Promoción

#### **V.- ELEMENTOS FORMALES. -**

La concesión del derecho de superficie se formalizará en escritura pública por el órgano competente a tal efecto, y se inscribirá para su eficaz constitución en el Registro de la Propiedad.

Para la exacta determinación del estado de las obras, la escritura pública de declaración de obra en construcción o de obra ya terminada deberá ser otorgada y a su costa por el superficiario. De la Escritura de Declaración de Obra nueva deberá darse traslado de una copia al Ayuntamiento.

Asimismo el adjudicatario en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 250/2003, de 31 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda deberá formalizar el citado documento.

#### **VI.- ACTOS DE DISPOSICIÓN. -**

##### **VI.1.- PROHIBICION DE DISPONER**

En la escritura pública de cesión del derecho de superficie se establecerá la

azalera osoa edo horren zati bat erabiltzeko eskubidea ezarriko da, harik eta eraikuntza amaitu arte; debeku hori amaitutzat joko da, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan behin betiko kalifikazio egokia ematen denean.

Debeku horrek ez du eraginik izango kredituen bermetzat hitzarturiko hipoteketan, plegu honetako VII. atalean aipaturikoaren arabera.

#### VI.2.- BAKARREKO ERABILERA KO OSAGIAK ESKUALDATZEA

Behin betiko kalifikatu beharreko babes ofizialeko etxebizitzaren adjudikazioa udalaren ikuskapenarekin egingo da, Udalak ezarritako plegu honen arabera.

Lehiaketaren deialdiaren helburua kontuan hartuta, azalera eskubidearen adjudikaziodunak berariaz kontsignatu beharko ditu (bai babes ofizialeko etxebizitzaren eta eranskinen kontratu pribatuetan, bai eskritura publikoetan) hemengo pleguaren ondoriozko mugak, horrela, muga eta baldintza horiek betetzea geroko erosle eta azpieroaleentzat nahitaezkoa izateko.

#### VI.3 EROSLERENTASUN ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK.

Babes ofizialekotzat kalifikaturiko etxebizitzaren eta eranskinen kasuan, erosleentasun eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzean, lehentasuna edukiko du Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiak.

prohibición de disponer de la totalidad o parte de lo que el superficiario adquiera en tanto no haya concluido la construcción, dándose por extinguida esta prohibición cuando se otorgue la correspondiente calificación definitiva en de las viviendas de protección oficial .

Tal prohibición no afectará a las hipotecas concertadas en garantía de los créditos a que se refiere el apartado VII de este pliego.

#### VI.2.- TRANSMISIÓN DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La adjudicación de las viviendas de protección oficial, sus anejos se efectuarán bajo la supervisión municipal conforme a lo establecido en el presente Pliego.

Dada la finalidad de la convocatoria del concurso, quien resulte adjudicatario del derecho de superficie, se obliga a consignar expresamente tanto en los contratos privados de las viviendas, anejos de protección oficial como en las escrituras públicas, las limitaciones derivadas del presente Pliego de manera que dichas limitaciones y condiciones vinculen a los sucesivos adquirentes y subadquirentes al cumplimiento de lo convenido.

#### VI.3 DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Para las viviendas y anejos calificados de protección oficial, tendrá carácter preferente en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco de conformidad con lo

Apirilaren 7/1988 Legeari jarraiki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, eskuratzeko orduan, lehentasuna izango du babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioetan.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiak erosleentasun eskubidea erabili ezean, baina erosleentasun eta atzera eskuratzeko eskubidearen onuraduntzat Udala izendatzen badu, eskubide hori erabiltzeko epeak eta baldintzak lehen aipatu den apirilaren 15eko 7/1988 Legean ezarritakoak izango dira.

Autonomia Erkidegoak bere legezko eskubideak gauzatu ezean, eta horien onuraduntzat Udala izendatzen ez badu, erosleentasun eta atzera eskuratzeko eskubide konbentzionalak (salerosketa kontratuetan eta eskrituran adierazitakoak) honako honen arabera aplikatuko dira:

1. Erosleentasun eskubidea, 10 urtetan. Eskubide hori Udalak erabili ahal izango du, hirurogei egutegiko eguneko epean, saltzaileak saltzeko erabakia jakinarazten diotenetik zenbatzen hasita, eta hau ere erantsi beharko du: salerosketa kontratuaren edo etxebizitza adjudikatzeko agiriaren kopia, eskainitako prezioa, eskualdaketaren oinarritzko baldintzak, izena, helbidea eta etxebizitza eskuratzeko baldintzak. Salmentaren prezioa agiri hauetan ezarritakoa izango da.

previsto con la Ley 7/1988, de abril, de preferente adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Si la Administración General de la Comunidad Autónoma, no ejercitara su derecho de adquisición preferente, pero designase como beneficiario del derecho de tanteo y retracto al Ayuntamiento, los plazos y condiciones para su ejercicio, serán los previstos en la Ley 7/1988 antes citada.

Si la Comunidad Autónoma no ejercitara sus derechos legales, ni designara como beneficiario de los mismos al Ayuntamiento, los derechos de tanteo y retracto convencionales plasmados en los contratos y escrituras de compraventa, se aplicarán en los siguientes términos:

1. Derecho de tanteo, durante 10 años. Este derecho lo podrá ejercitar el Ayuntamiento en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en el que se notifique por parte del vendedor en forma fehaciente la decisión de vender adjuntando copia del contrato de compraventa o del documento de adjudicación de la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre y domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda. El precio de venta será el previsto en los presente pliegos.

2. Atzera eskuratzeko eskubidea, hau ere hamar urteko epean, Kode Zibileko 1.507. eta hurrengo artikuluetan ezarritakoaren arabera.

2. Derecho de retracto, en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

## **VII.- ZIGORRAK.-**

## **VII.- PENALIZACIONES . -**

### **VII.1.- ARAUBIDE OROKORRA**

### **VII.1. -RÉGIMEN GENERAL -**

Azalera-hartzaileak baldintza plegu honetan ezarritako betebeharretako edozein bete ezean (batez ere eraikina ezarritako epean edo kasuz kasuko emaniko luzamenduetan eraikitzen ez bada), azalera eskubidea iraungita geldituko da, baldin eta horri hori egiteko eskabidea egin eta horretarako epea amaitu ondoren oraindik ere egin gabe badago.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en este pliego de condiciones por el superficiario, y más en concreto la edificación de la obra en el plazo previsto o en su caso en las prórrogas otorgadas, traerá consigo la extinción del derecho de superficie, siempre que previamente se hubiera requerido al mismo para su realización y hubiera transcurrido el plazo fijado al efecto sin cumplimiento.

Horrenbestez, lurzorua eta azalera-hartzailearen jabetza Getxoko Udalaren alde aurretiaz finkaturik geldituko da.

En consecuencia, se producirá la consolidación anticipada de la propiedad del suelo y la superficiaria a favor del Ayuntamiento de Getxo.

Finkapenaren bidez, Getxoko Udalak beretzat hartuko du eraikitakoa, inolako ordainketarik egin gabe.

Mediante la consolidación, el Ayuntamiento de Getxo hará suyo lo edificado sin contraprestación alguna.

Azalera eskubidea iraungitzen bada (epea amaitzearen ondorioz), gainontzeko eskuratzailleek eduki ditzaketen eskubideak ebatzi beharko dira, Hipotekari buruzko Legeko 37.1 artikuluan ezarritakoaren arabera.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso del término acarreará la resolución de los posibles derechos de terceros subadquirentes, de conformidad con lo prevenido en el artículo 37.1 del la Ley Hipotecaria

### **VII.2- ARAUBIDE BEREZIA-**

### **VII.2 - RÉGIMEN ESPECIAL**

Lurzorua jabeak jabaria erabat finkatuz gero, eta azalera eskubidea edo berori gausatzean eraikitako edozein elementu

En caso de consolidación del pleno dominio por parte del propietario del suelo, y se hallare gravado el derecho de

zergapeturik badago (azalera-hartzaileak edo ondorengo eskuratzailleek eraturiko zorren ondorioz), eta horiek iraungitzea bidezkoa izan ezean (Lurzoruari buruzko Legeko Testu Bategineko 289 artikuluko laugarren atalean ezarritako baldintzak betetzearen ondorioz), horren iraupenak (manu horretako bosgarren atalean ezarritakoaren arabera) Getxoko Udalari ahalmena emango dio, ondoren adierazitakoaren arabera jarduteko (bidezko kalte-ordainak eskatzearen kalterik gabe):

a) Zorra iraungitzea eta zergapeturikoaren erabateko jabetza berriro eskuratzea, halako zorrik gabe.

b) Lurzoruaren eta egindako obraren zatiaren erabateko jabari titulartasuna eskuratzea, zorra edo hipoteka horien hartzekodunari subrogatuz.

c) Eskuratzeko berbera subrogazio pasiboarekin, zeharka eginez, Erakunde edo Sozietate Publikoetariko baten alde eta horren kontura (nortasun juridikodunak), halakorik egonez gero.

d) Subrogazio pasiboaren bidezko eskuratzeko beste erakunde edo pertsona fisiko batzuei; horiei, azalera eskubidearen eta egindako obra zatiaren lagapena emango die, alderdien artean komeni denaren arabera, zorraren edo hipotekaren araubidea izan ezik, horren iraupena eta baldintzak beti bete beharko baitira.

Adierazitakoaren ondoretarako, azalera-hartzaileak eraikuntzarako finantzazioa hartu ahal izango du, eta hori zorraren edo

superficie o cualquiera de los elementos contruidos en ejecución del mismo en virtud de cargas constituidas por el superficiario o los sucesivos subadquirentes, y no precediese la cancelación de las mismas por el transcurso del término en las condiciones prevenidas por el apartado cuarto del artículo 289 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, su subsistencia, en virtud de lo dispuesto en el apartado cinco del mismo precepto, facultara al excelentísimo Ayuntamiento de Getxo para, sin perjuicio de la reclamación de las indemnizaciones que procedan, actuar de cualquiera de las maneras siguientes:

a) Cancelar la carga y readquirir el pleno dominio de lo gravado libre de ellas.

b) Absorber la plena titularidad dominical del suelo y la parte de obra hecha, con subrogación pasiva en la carga o hipoteca frente al acreedor de éstas.

c) La misma absorción con subrogación pasiva, de modo indirecto, a favor y a cargo de alguno de sus Entes o Sociedades Públicas con personalidad jurídica propia, en caso de haberlos.

d) La absorción con subrogación pasiva, a terceras entidades o personas físicas, a quienes otorgue la cesión del derecho de superficie y de la parte de obra ya realizada en los términos inter partes que convengan, salvo el régimen de la carga o hipoteca cuya duración y condicionamientos serán observables en todo caso.

A los efectos señalados se previene que el superficiario podrá tomar financiación para la construcción garantizándola

hipotekaren bidez bermatu ahal izango du, azalera eskubideari dagokionez; nolana ere, eraturiko bermean, hauxe ezarri beharko da: eragiketaren edo horretarako irekitako kredituaren ondorioz dirutan egindako ordainketak mailakakoak izango direla eta egindako obraren ziurtagiriekin justifikatu beharko direla.

### **VIII.- EKONOMI ETA ZERGA ARAUBIDEA.-**

VIII.1.- Azalera eskubidearen emakidak, eduki ere, etxebizitzak babesteari buruzko legerian ezarritako hobariak edukiko ditu, kalifikazioak, maileguak eta laguntzak emateari dagokionez. .

VIII.2.- Azalera eskubidea zergapetzeko moduko edozein zerga azalera-emailearen kontura izango da, eta eskubide horren lagapenak dirauen bitartean finkaren kausa (lurzorua eta eraikuntza) dakartenak azalera-hartzaileek ordainduko dituzte.

Helburua kontuan hartuz (babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntza), azalera eskubidea lagatzeko eskritura publikoan salbuespenak eta hobariak aplikatzeko eskatuko da, baldin eta horiek bidezkoak badira, babes ofizialeko etxebizitzari buruzko legerian ezarritakoaren arabera.

### **IX.- ARAUBIDE JURIDIKOA.-**

Azalera eskubidearen araubidea honako honen bidez arautuko da: eskubidea eratzen duen titulua; Lurzorua eta Hiri Antolamenduaren Araubideari buruzko Legeko Testu Bategineko 287.2, 287.3,

mediante carga o hipoteca sobre el derecho de superficie con la condición de que en la garantía constituida se establezca que las percepciones de metálico derivadas de la operación o crédito abierto al efecto, sean escalonadas y vengán justificadas contra certificaciones de obra hecha.

### **VIII. - RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL. -**

VIII.1.- La concesión del derecho de superficie gozará de las ventajas establecidas en la concesión de calificaciones, préstamos y ayudas previstas en la legislación protectora de viviendas .

VIII.2.- Cualquier tributo que pueda gravar la constitución del derecho de superficie será de cuenta del superficiante y aquellos que se devenguen durante el período de cesión del mismo y traigan causa de la finca (suelo y edificación) serán satisfechos íntegramente por los superficiarios.

Por razón del destino, edificación de viviendas de protección oficial, en la escritura pública de cesión del derecho de superficie se solicitará la aplicación de las exenciones y bonificaciones pertinentes a que haya lugar por virtud de lo dispuesto en la legislación de viviendas de protección oficial.

### **IX.- RÉGIMEN JURÍDICO. -**

La constitución y concesión del derecho de superficie se registrará por el título constitutivo del derecho; por las disposiciones contenidas en los artículos 287.2, 287.3, 288.2, 288.3 y 289 del Texto

288.2, 288.3 eta 289. artikuluetan jasotako xedapenak (ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretuaren bidez onetsitakoa); Lurzoruaren eta Balorazioen Araubideari buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legean ezarritakoa; eta, modu subsidiarioan, Zuzenbide Pribatuko arauak.

## **X.- AZALERA ESKUBIDEAREN IRAUNGIPENA.-**

### **X.1.- LEHENGORATZEA-**

Azalera eskubidea ematearen iraupena amaitu ondoren, Getxoko Udalak beretzat hartuko du egindakoa, lehiaketaren deialdi publikoan ezarritako irizpideen arabera, eta iraungitako azalera eskubideari buruzko eskubide pertsonalak edo errealak ebatzita geldituko dira.

### **X.2.- BALDINTZAK EZ BETETZEA.-**

Plegu honetan ezarritako baldintzak betetzen ez badira, iraungita geldituko da aurreko VII. klausulan ezarritako ondoreekin osaturiko azalera eskubidea.

Azalera eskubideak iraungiz gero, azalera-emaileak higiezinaren jabaria oso-oso-berreskuratuko du, inolako zergarik gabe, VII.2 klausulako araubide berezian izan ezik; bere alde inskribatuko ditu berriro, bere eskuhartzeagatik, eta beretzat hartuko du egindako obra, VII. klausulan ezarritakoaren arabera, auzitegiek kalte-ordainari dagokionez egin dezaketen moderazioaren kalterik gabe. Ebazpena eta azalera eskubidearen nahiz azalera-hartzaileak ezarritako zorren iraungipena, azkenik, Erregistroan sartuko dira,

Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1.992 de 26 de junio; por lo establecido en la Ley 6/1.998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; y, subsidiariamente, por las normas del Derecho Privado.

## **X.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. -**

### **X.1.- REVERSIÓN-**

A la terminación del plazo de duración de la concesión del derecho de superficie, el Ayuntamiento de Getxo hará suyo lo edificado, de conformidad con los criterios que se determinen en la convocatoria pública del concurso y quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido.

### **X.2.- INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES.-**

El incumplimiento de las obligaciones determinadas en este pliego dará lugar a la extinción del derecho de superficie constituido con los efectos prevenidos en la cláusula VII precedente.

En los casos en que se produzca la extinción del derecho de superficie el superficiante recuperará libre de cargas, excepto en el régimen especial de la cláusula VII.2, la integridad dominical de inmueble reinscribiéndolo a su favor por su sola intervención, a su instancia, y haciendo suya la posible obra que ya se hubiese ejecutado en los términos establecidos en dicha cláusula VII, sin perjuicio de la posible moderación de la indemnización por los tribunales. La resolución operada y la consiguiente

notarioak instrumentazio egokia egin  
ondoren.

extinción del derecho de superficie y de  
las cargas impuestas por el superficiario,  
accederán al Registro previa su  
instrumentación notarial.

**B) BABES OFIZIALEKO  
ETXEBIZITZEN ETA ERANSKINEN  
(GARAJE ETA GANBARAK)  
ADJUDIKAZIOA.**

**I.- XEDEA.**

Honako hau da plegu honen xedea:

- Luze gabe eraikiko diren 16 babes ofizialeko etxebizitzak eta dagozkien eranskinen azalera-eskuratzaileak hautatzean aginduko duten baldintzak zehaztea. Getxoko Udalak Plegu honetara bilduta dauden baldintzekin bat etorrira gauzatuko du hautaketa, eta eskuratzaile izango direnen zerrenda emango dio etxebizitzak sustatzaile-erakitzzaileari eta hirugarrenen aurretik.
- Azalera-eskuratzaileei aplika dakiekeen erregimenaren ezarpena.

**II.- EZAUGARRIAK.**

16 etxebizitzak osatzen dute sustapen hau, onartzen den Proiektu Teknikoaren ezaugarri teknikoekin bat etorrira.

**III.- ESKURATZEKO BALDINTZAK.**

3.1. Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko baldintza eta betebeharrak izango dira Eusko Jaurlaritzaren aplikagarria den araubideak agindutakoak. Erroldapenari dagokion betebeharraren salbuespena dago, eskatzen duena edo Bizikidetzaren Unitatearen partaide bat, Getxoko Udalerrian gutxienez 5 urteko antzinatasunaz etengabe erroldaturik egon beharko da, edo aurreko 15 urteen barruan 7 urte emonda.

3.2. Babes Ofizialeko Etxebizitzak Behin-behineko kalifikazioa lortu ondoren hasiko dira

**B) ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS  
DE PROTECCIÓN OFICIAL Y  
ANEJOS (GARAJES Y  
TRASTEROS).**

**I.- OBJETO.**

El objeto de este pliego lo constituye:

- La determinación de las condiciones que han de regir la selección de los futuros adquirentes – superficiarios de las 16 viviendas de protección oficial y sus anejos correspondientes. El Ayuntamiento de Getxo realizará la selección de conformidad con las condiciones contenidas en este Pliego, facilitando la lista de futuros adquirentes al promotor de las viviendas.
- El establecimiento del Régimen aplicable a los Adquirentes – Superficiarios.

**II.- CARACTERÍSTICAS.**

La promoción la constituyen 16 viviendas de acuerdo las características del Proyecto Técnico que se apruebe.

**III.- CONDICIONES DE ACCESO.**

3.1. Las condiciones y requisitos de acceso a Viviendas de Protección Oficial serán las prescritas en la normativa de Gobierno Vasco aplicable, con excepción del requisito referente al empadronamiento puesto que el solicitante o uno de los miembros de la Unidad Convivencial, deberán estar empadronados en el Municipio de Getxo y deberán contar con una antigüedad de al menos 5 años ininterrumpidos o 7 años dentro de los 15 años anteriores.

3.2. La fecha que se tomará como referencia para la comprobación de requisitos será la de

beharrezkoak diren baldintzak egiaztatzen.

obtención de la correspondiente calificación provisional de VPO.

#### **IV.- ERRESERBAK.**

#### **IV.- RESERVAS**

Promozio honetan esleitzeko guztira dauden 16 etxebizitzetatik, honako kupo hauek erreserbatuko dira:

Del total de las 16 viviendas a adjudicar en la presente promoción se reservarán los siguientes cupos:

- |  |  |
|--|--|
| a) Mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonentzat moldaturiko 1 etxebizitza, 2002ko abenduaren 30eko 7.431 zenbakia duen Arauak agindutako definizioari jarraiki, hau osatuko duen arubidea, edo kasu honetan ordezkaturiko duena eta promozio honi aplikatzeko balio duena. | a) 1 viviendas adaptadas, para personas minusválidas de acuerdo con la definición establecida en la Orden nº 7431 de 30 de diciembre de 2002 normativa que la complemente o en su caso la sustituya y resulte de aplicación a la presente promoción. |
| b) Guraso bakarrek diren eta adin txikiko umeak beraien kargu duten unitateei zuzendutako 1 etxebizitza.   | b) 1 viviendas destinadas a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo.  |
| c) Kideak 35 urtetik beherakoak direneko bizikidetzak-unitateei zuzendutako 11 etxebizitza.  | c) 11 viviendas destinadas a unidades convivenciales cuyos integrantes tengan una edad inferior a 35 años.   |
| d) Gainontzeko etxebizitzak (3) kupo orokorrera.   | d) Resto de viviendas (3) cupo general.  |

#### **V.- ETXEBIZITZEN ETA ERANSKINEN ADJUDIKAZIOA.**

#### **V.- ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS Y ANEJOS VINCULADOS.**

##### **V.1.- ESKAEREN AURKEZPENA ETA EGIAZTAGIRIAK.**

##### **V.1.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA.**

Promozio honetako etxebizitzak eta eranskinak adjudikatzeko prozeduran parte hartu nahi duten pertsonak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak prestatutako eredu ofiziala jarraituz beren eskaera bete eta aurkeztu behar dute. Eskaera horretan eskatzen den dokumentazioa ere erantsi egin behar da.

Las personas que quieran tomar parte en el procedimiento de adjudicación de las viviendas y anejos integrantes de la presente promoción, deberán presentar su solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial realizado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Deberán asimismo adjuntar la documentación que se requiera en tal solicitud.

Etxebide, eskaera edo agiriak osatzeko eskatu ahal izango die interesdunei, baldin eta beroriek behar bestekoak ez direla uste bada.

Etxebide podrá requerir a cualquier persona interesada el complemento de la solicitud o de la documentación que ha de acompañarla, cuando

se considere que la misma no es suficiente.

Etxebizitzak zozketa bidez esleituko dira, sustapenaren esleipenari hasiera emateko Alkatetza – Lehendakaritzaren Dekretu bakoitzean adierazten den data baino lehen aurkezten diren eskaera onartuten artean eta eskaera horiek tramitatu ziren eran.

Las viviendas serán adjudicadas por sorteo entre las solicitudes integrantes de la Lista de Admitidos presentadas con anterioridad a la fecha que se determine en el Decreto de Alcaldía – Presidencia de inicio de adjudicación de la presente promoción y en los términos en que dichas solicitudes fueron tramitadas.

## V.2.- ADJUDIKAZIOAREN PROZEDURA.

## V.2.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari eta lurra eta etxebizitzari dagokien finantziazio-neurriei buruz, 2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 12. artikulua agintzen duenaren arabera, etxebizitzak adjudikatzeko prozedura egingo da, beti ere, publizitatearen printzipioak, lehia publikoa eta gardentasuna errespetatuz.

Según lo dispuesto en artículo 12 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre de 2002, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo el procedimiento de adjudicación de viviendas se realizará respetando en todo caso los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

Horretarako, Gai Sozialen eta Etxebizitzaren sailburuaren aginduz ezarritako ohiko prozedura jarraituko da (2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 11.4 artikulua, azaroaren 25eko 290/2003 Dekretuaren erredakzioan emandakoa). Horren ezean, honako honi jarraituko zaio:

A tal efecto se seguirá el procedimiento normalizado que sea establecido por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales (Artículo 11.4 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre de 2002, en la redacción dada por el Decreto 290/2003, de 25 de noviembre) y en su defecto el siguiente:

### a) Adjudikazio prozeduraren hasiera.

### a) Inicio del procedimiento de adjudicación.

Promozioaren behineko kalifikazioa lortu ondoren, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren adjudikazio prozedura, Alkatetza - Lehendakaritza Dekretu bidez hasiko da.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial comenzará por medio de Decreto de Alcaldía – Presidencia dictado una vez sea obtenida la calificación provisional de dicha promoción.

### b) Prozeduran kontuan izan beharreko eskaerak

### b) Solicitudes a tener en cuenta en el procedimiento.

Prozeduraren hasierako Alkatetza – Lehendakaritza Dekretua Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da. Eta dekretu hori

El Decreto de Alcaldía – Presidencia que disponga en inicio del procedimiento será publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia

argitaratu ondoren, egutegiko 20 eguneko epea egongo da eskaerak aurkezteko.

finalizando el plazo de presentación de solicitudes en un plazo de 20 días naturales desde la fecha de la citada publicación.

c) Ongitzeak, egiaztapenak, altak eta eskaeren agiritegiak.

c) Subsanaciones, comprobaciones, altas, y archivos de solicitudes.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak egingo ditu indarrean dagoen araudiaren arabera, eskaeren ongitzeak, egiaztapenak, altak eta agiritegiak.

Las subsanaciones, comprobaciones, altas o archivos de las solicitudes serán realizadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco según lo dispuesto en la normativa vigente.

Eusko Jaurlaritzak egindako ongitzeen osagarriak diren ongitzeak beharrezkoak badira, Udaleko Iragarki Taulan, Udaleko Web Orrian ([www.getxo.net](http://www.getxo.net)) eta Lurralde-Delegazio guztietako tauletan argitaratuko da zuzendu beharra daukaten eskaera guztien zerrenda, eta zer bete behar den edo zer agiri erantsi behar den adieraziko da. Udaleko Iragarki taulan argitaratzen den egunetik kontatzen hasita 10 laneguneko epea emango da zuzenketak egiteko.

En caso de que sean necesarias subsanaciones complementarias a las realizadas desde Gobierno Vasco, se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en la Página Web Municipal ([www.getxo.net](http://www.getxo.net)), y en el tablón de cada Delegación Territorial, la relación de solicitudes que requieren subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar, se concederá un plazo de 10 días hábiles para efectuar las subsanaciones a contar desde la publicación en el tablón de anuncios municipal.

d) Onartuen eta kanpoan utzitakoen zerrendak.

d) Listas de admitidos y excluidos.

Behin eskaerak aztertuta, hau da, beharrezko egiten diren zuzenketak egindakoan, dagozkion egiaztapenak ofizioz egin ondoren, eskaeren altak, ukoak edo artxiboak argitaratu ondoren eta aurkezten diren errekurtsioak ebatzi ondoren, deituriko etxebizitzaren promozioan onartzen diren eta kanpoan uzten direnen zerrendak onartuko dira.

Examinadas las solicitudes, es decir, efectuadas las subsanaciones necesarias, realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, publicadas las altas, denegaciones o archivos de las solicitudes y resueltos los recursos presentados, se procederá a la aprobación de las correspondientes listas de admitidos y de excluidos de la promoción de viviendas convocada.

Zerrenda horiek udaletxeko Iragarki Taulan egongo dira ikusgarri eta Udaleko Web orrian ([www.getxo.net](http://www.getxo.net)) argitaratuko dira. Halaber, Lurralde Delegazio guztietako tauletan ere jendaurrean izango dira hilabeteko epean. Bizkaiko Lurralde Historikoan gehien saltzen den egunkarian iragarriko dira, bai zerrenden

Dichas listas serán expuestas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y publicadas en la Web Municipal ([www.getxo.net](http://www.getxo.net)) Asimismo las listas serán objeto de exposición en el tablón de cada Delegación Territorial durante un plazo de un mes. La aprobación de las listas, así como su exposición, serán anunciadas en el periódico de

onespena eta bai erakustaldia.

mayor difusión del Territorio Histórico de Bizkaia.

Zerrendak onartzen dituen Ebazpenaren aurka birjarpenezko errekurtsua jarri ahal izango zaio Alkateari, Udaleko Iragarki Taulan argitaratzen diren egunean zenbatzen hasi eta hilabeteko epean.

Contra la Resolución aprobatoria de las listas podrá interponerse recurso de reposición ante el Alcalde en el plazo de un mes a partir del día de su publicación en el Tablón de Anuncios Municipal.

e) Hautatuen zerrenda eta itxarote zerrendan daudenena.

e) Lista de seleccionados y de espera.

Aurkezten diren errekurtsoei buruzko ebazpena emandakoan, etxebizitzaren esleipendun gertatzen diren pertsonak hautatzeko zozketari ekingo zaio. Notarioaren aurrean egingo da zozketa hori, babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko sailkapena behin eman ondoren.

Resueltos los recursos presentados, se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias de vivienda. Dicho sorteo se realizará ante Notario, una vez otorgada la calificación provisional de viviendas de protección oficial.

Etxebizitza baino eskaera gehiago izatera, itxarote-zerrenda osatuko dute gainontzeko eskaerak. Itxarote-Zerrendak bost (5) urtez iraungo du indarrean, promozioaren etxebizitza guztiak esleitzen diren unetik zenbatzen hasita. Behin indarreko epea amaitu ondoren, bete gabeko plazaren bat baldin badago, azkena adjudikatutako promozioko itxarote-zerrendan jarriko da.

En caso de existir más solicitudes que viviendas, las solicitudes restantes integrarán la lista de espera. La Lista de Espera tendrá una vigencia de cinco (5) años a contar desde el momento en que hayan sido adjudicadas todas las viviendas de la promoción. Una vez transcurrido dicho plazo de vigencia se acudirá en caso de vacante a la lista de espera de la última promoción adjudicada.

Itxarote-zerrenda eraginkortasun eta berme handiagoz betetzeko xedearekin, zerrenda hori osatzen dutenek Getxoko Udalarari jakinarazi beharko diote etxebizitzaz aldatuz gero, euren eskubideen interesetarako, dagozkion jakinarazpenak gauzatu ahal izateko. Aldaketa horiek jakinarazi ezean, ondore horietarako adierazten den azken etxebizitzara helaraziko dira jakinarazpenak eta ulertuko da jakinarazpena bi aldiz gauzatu ahalegindu eta alferrikakoa gertatu, eta horren ondoren Buletinean argitaratutakoan, interesdunak bertan behera utzi duela hasiera bateko eskaera.

Para mayor efectividad y garantía del cumplimiento de la lista de espera, los integrantes de la misma deberán informar al Ayuntamiento de Getxo los cambios de domicilio que efectúen a fin de poder realizarles las comunicaciones que a sus derechos interesen. En caso de que dichas modificaciones no sean notificadas, se realizarán las comunicaciones con el último domicilio señalado al efecto, entendiéndose que tras dos intentos fallidos de comunicación y la posterior publicación en el Boletín el interesado ha desistido de su solicitud inicial.

f) Etxebizitzaren esleipena.

f) Adjudicación de las viviendas.

Hautatuen zerrenda osatzen dutenei etxebizitzak

Se procederá a la adjudicación de viviendas a los

esleitzeari ekingo zaio. Zozketa bidez gauzatuko da, familiaren osaera egitarauari eta etxebizitzaren azalerari nola egokitzen zaion kontuan hartuta. Etxebizitzaren esleipena behin eginda dagoenean, ez da baimenduko esleipendunen artean etxebizitzaren aldaketa/trukerik.

Ondoren, hautatuen zerrendak onartuk dira, zozketaren emaitzaren arabera. Zerrenda horiek Udaletxeko Iragarki Taulan, udaleko Web Orrian eta Lurralde Delegazio guztietako tauletan argitaratuko dira.

Ebazpen horren aurka, birjarpeneko errekurtsioa jarri ahal izango zaio Alkateari.

#### g) Esleipena legezkoko egitea

Esleitzen zaien etxebizitza zein den jakinaraziko zaie hautatuak gertatzen diren guztiei, eta hamabost eguneko epea emango zaie esleipena onartzen duten ala uko egiten dioten adieraz dezaten.

Hautatua gertatzen denak hamabost eguneko epean onartzen duela edo uko egiten diola adierazi ezean, etxebizitzarik hartuko ez duela ulertuko da.

Zehazten den epean, etxebizitzari berariaz uko eginez gero, Udalak esleipena baliogabetuko du eta, itxarote-zerrendaren arabera dagokionari eskainiko dio.

Etxebizitza onartu ondoren, adjudikaziodunak, lanak egin dituen eraikuntza-enpresa azalera-hartzailearekin kontratu pribatua legeztatu behar du. Kontratu hori eraikuntza-enpresak adjudikaziodunari sinadura eskatzen dion egunetik, gehienez hilabete bateko epean egin behar da. Kontratu pribatu hori legeztatzen ez bada, adjudikaziodunak etxebizitzari uko egin diola ulertuko da, eta, hori dela eta, adjudikazioa baliogabetu egingo da, eta, itxarote-zerrendaren

integrantes de la lista de seleccionados. Se realizará por sorteo teniendo en cuenta la adecuación de la composición familiar al programa y a la superficie de la vivienda. Una vez realizada la adjudicación de las viviendas no se admitirá el trasvase/intercambio de las mismas entre los adjudicatarios.

Posteriormente, se procederá a aprobar las listas de seleccionados conforme al resultado del sorteo. Dichas listas serán publicadas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, Web Municipal y en el tablón de cada Delegación Territorial.

Contra la Resolución podrá interponerse recurso de reposición ante el Alcalde.

#### g) Formalización de la adjudicación

Se procederá a notificar a cada uno de los seleccionados la vivienda que le ha sido asignada, concediéndoles un plazo de quince días para que comunique la aceptación o renuncia de la adjudicación.

En caso de que el seleccionado no manifestara su aceptación o renuncia en el plazo otorgado de 15 días se entenderá que renuncia a la vivienda.

Si en el plazo fijado renunciara expresamente a la vivienda, el Ayuntamiento procederá a revocar la adjudicación, ofreciéndola a quien, conforme a la lista de espera, correspondiera.

Una vez aceptada la vivienda el/la adjudicatario/a deberá formalizar el contrato privado con la constructora superficiaria de la obras. Dicho contrato habrá de ser firmado como máximo en el plazo de un mes desde que la constructora requiera al / a la particular adjudicatario/a, en caso de no formalizar dicho contrato privado se entenderá que renuncia a la adjudicación realizada procediéndose por tanto a revocar la adjudicación, ofreciéndola a quien,

arabera, beste norbaiti eskainiko zaio.

conforme a la lista de espera correspondiera.

Indarrean dagoen araudia betetzeko, kontratu pribatuari Eusko Jaurlaritzak emango dio oniritzia. Eusko Jaurlaritzak oniritzia ematen ez badio, adjudikazioa baliogabetu egingo da, eta itxarote-zerrendaren arabera, beste norbaiti eskainiko zaio etxebizitza.

En cumplimiento de la normativa vigente el contrato privado será visado por Gobierno Vasco. Si se denegara dicho visado se procederá a la revocación de la adjudicación, ofreciéndola a quien, conforme a la lista de espera correspondiera.

Etxebizitza eskuratzen dutenek sustatzaileari etxebizitzaren prezioa eta aurkeztutako eskaintzan ezarritako kontura egindako kantitateak ordaindu behar dizkiote, baina, beti ere, indarrean dauden legeak errespetatu beharko ditu.

Los futuros adquirientes deberán abonar al promotor el precio de la vivienda las cantidades a cuenta establecidas en la oferta presentada que en todo caso deberá respetar la normativa vigente aplicable.

#### h) Deialdiaren atzera egitea.

#### h) Retirada de la convocatoria

Eskaera-kopurua etxebizitzena baino txikiagoa izango balitz, Getxoko Udalak beretzat gordeko luke deialdi hau bertan behera uzteko eskubidea, edota bestelako beste edozein hautazko erabaki hartzekoa.

En el supuesto de que el número de solicitudes fuese inferior al de viviendas, el Ayuntamiento de Getxo se reserva el derecho a suspender la presente convocatoria, así como a adoptar cualquier otro tipo de decisión discrecional.

### **VI- AZALERA-ESKURATZAILEEI APLIKA DAKIEKEEN ERREGIMENA.**

### **VI.- RÉGIMEN APLICABLE A LOS ADQUIRENTES -SUPERFICIARIOS.**

#### **VI.1. ETXEBIZITZAREN OKUPAZIOA.**

#### **VI.1.- OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA.**

Esleipendun gertatzen diren familia-unitateen bizileku ohiko eta iraunkor beharko dute izan etxebizitza hauek. Administrazio jarduleak eskumena dauka edozein unetan eskuratzaileei exijitzeko betekizun hori benetan betetzen dela egiazta dezatela.

Las viviendas deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de las unidades familiares adjudicatarias. En cualquier momento la Administración actuante estará facultada para exigir a los adquirentes, la acreditación del efectivo cumplimiento de este requisito.

Zinpeko adierazpena gauzatu beharko dute esleipendunak, eta adierazpen horren bidez, konpromisoa hartuko dute bizigarritasunaren udal baimena eman eta, gehienez, 3 hilabeteko epean, beraien ohiko etxebizitza bertan finkatzeko.

Los adjudicatarios deberán efectuar una declaración jurada mediante la cual se comprometen a fijar su vivienda habitual en el plazo máximo de 3 meses a partir de la concesión de la licencia municipal de habitabilidad.

#### **VI.2. ETXEBIZITZEN PREZIOA.**

#### **VI.2.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS.**

Edonola ere, etxebizitzaren prezioaren zehaztapena, indarrean dagoen legeriak promozio pribatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gehienezko prezio gisa ezarrita dauzkan mugen arabera gauzatuko da. Ondoren zehazten diren balizkoak bereiztuko dira:

En todo caso la determinación del precio de las viviendas se efectuará conforme a las limitaciones establecidas por la legislación vigente como precio máximo para las viviendas de protección oficial de promoción privada. Distinguiendo los supuestos especificados a continuación:

- Gainazalerarako Eskubidearen lehenengo Eskualdaketa.

- Primera transmisión del Derecho de Superficie.

Elementu pribatiboen lehenengo eskualdaketa, etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioan ezartzen den prezioaren arabera egingo da.

En el caso de la primera transmisión de los elementos privativos ésta se realizará de acuerdo con el precio establecido en la calificación provisional de las viviendas.

- Gainazalerarako Eskubidearen bigarren eta ondorengo Eskualdaketak.

- Segundas y sucesivas transmisiones del Derecho de Superficie.

Azalerara eskubideak indarrean dirauen denbora guztian beroriek daukaten prezioa, etxebizitzari, lokalei, garajeei, trastelekuei eta eranskinei, eskualdaketa gauzatzen den unean metro koadro azalera erabilgarri bakoitzeko aplikatzen zaien modulu haztatua eta Getxori aplikatu dakiokkeen modulu haztatua biderkatuta ateratzen dena izango da, eta halakorik izan ezean, B.O.E. etarako hitzartuta dagoena aplikatu ahal izango da, Eusko Jaurlaritzak ematen duen B.O.E. en sailkapen-zedula eskuratzen deneko datan aplikagarri suertatzen den legeriaren arabera, K.P.I. arekin eguneratuta.

El precio de transmisión de éstos durante toda la vigencia del derecho de superficie será el que resulte de aplicar a las viviendas, locales, garajes, trasteros y anejos el módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil en el momento en que se realice la transmisión aplicable a Getxo, y en su defecto será aplicable lo estipulado para las V.P.O. según la legislación aplicable en la fecha de obtención de la cédula de calificación provisional de V.P.O. otorgada por el Gobierno Vasco actualizado con el I.P.C.

Azalerarako Eskubidearen lagapenaren aurrean gaudela, salmentaren azken prezioa honako formula hau aplikaturik aterako da:

Por encontrarnos ante la cesión del Derecho de Superficie el precio final de venta será el resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$\frac{(\text{Precio V.P.O.}^*) \times (\text{M}^2 \text{ elemento privativo}) \times \text{Años restantes cesión D}^\circ \text{ Superficie}}{50}$$

$$\frac{(\text{B.O.E. ren Prezioa}^*) \times (\text{elem. privat. M}^2) \times \text{Azalera. Esk. Lagatzeko falta diren urtean}}{50}$$

Birgaitze eta, halakorik izanez gero, eskritura-gastuak gehituko zaizkio salmenta-prezioari,

Al precio de venta se le añadirán los gastos de rehabilitación, escrituración si los hubiera,

B.O.E. ei buruzko araudian ezarrita dauden mugak errespetaturik eta haratago joan gabe. respetando y sin sobrepasar los límites establecidos en la normativa de V.P.O.

Hala ere, eta baldin eta eskualdaketa Azalerarako Eskubidea eskuratzen denetik lehendabiziko hamar urteen barruan egiten bada, honako hauek hartu beharko dira kontuan: No obstante, y siempre que la transmisión se realice dentro de los primeros diez años desde la adquisición del Derecho de Superficie habrá que tener en cuenta que:

- Eskuratzailleak lehenago bildu den formulak aplikatuta suertatzen dena ordainduko du. - El adquirente abonará lo que resulte de aplicar la fórmula recogida anteriormente.

- Azalerarako eskubidearen jabeari, ondorengo kopuru bien artean suertatze dena ordainduko dio Udalak (A ken B): - El Ayuntamiento abonará al superficiario-transmitente la diferencia que resulte entre las dos cantidades siguientes (A menos B):

A. Eskualdatzen duen azalerarako eskubidearen jabeak hasiera batean ordaindutako prezioa, K.P.I. eta, halakorik izanez gero, birgaitze eta eskritura-gastuak gehituta, B.O.E. en gehienezko topea errespetaturik: A. El precio abonado inicialmente por el superficiario-transmitente incrementado con el I.P.C. y los gastos de rehabilitación, escrituración si los hubiera, respetando el tope máximo de V.P.O.:

Erosketa-Prezioa + K.P.I. + Gastuak (Birgaitze, eskriturak) ≤ B.O.E. Precio de Compra + I.P.C. + Gastos (Rehabilitación, escrituración,...) ≤ V.P.O.

B. Eskuratzailleak ordaindu beharreko dirua. B. El precio a satisfacer por el adquirente.

*Argitzeko oharra.*

*Nota aclarativa.*

*Edonola ere, B.O.E. direla-eta, eskualdaketa gertatzen denean indarrean dagoen legeriak ezarrita dauzkan gehienezko topeei begiratuko zaie eta, halakorik ezean, Eusko Jaurlaritzak ematen duen B.O.E. en behin-behineko sailkapen-zedula eskuratzearan indarrean dagoelarik, aplikagarri gertatzen dena, K.P.I. arekin eguneratuta.* *En cualquier caso se respetarán los topes máximos establecidos por la legislación vigente para V.P.O. del momento de la transmisión y en su defecto el vigente aplicable a la obtención de la cédula de calificación provisional de V.P.O. otorgada por el Gobierno Vasco actualizado con el I.P.C.*

*Aplika daitekeen K.P.I., beti ere, E.A.E. ko aurreko urtekoari dagokiona izango da.* *El I.P.C. aplicable será en todo caso el referente al correspondiente a la C.A.P.V. del año anterior.*

### VI.3. SALMENTAREN MUGAK.

### VI.3.-LIMITACIÓN DE LA VENTA.

Plegu honek aipatzen duen etxebizitzaren eta eranskinen azalerarako eskubidea, "inter vivos" baino ezin izango da eskualdatu, bigarren edo geroagoko besterentzetan, Udalak izendatzen duen/dituen pertsonari/pertsonari. Halaber, Getxok Udalak, beharrezko irizten badiu, berak El derecho de superficie de las viviendas y sus anejos a que hace referencia este Pliego, sólo podrá transmitirse "inter vivos", en segundas o posteriores enajenaciones, a la persona o personas designadas por el Ayuntamiento de Getxo. Asimismo el Ayuntamiento de Getxo en

eskuratuko du eta, ondorioz, jabari osoa bateratu egingo da.

caso de considerarlo necesario procederá a la adquisición él mismo consolidándose por tanto el pleno dominio.

Aipatzen den Eroslehentasunerako eta Atzera egiteko Eskubideari men egin beharko diote, beti ere, eskualdaketa hauek.

Estas transmisiones habrán de respetar en todo caso el Derecho de Tanteo y Retracto establecido.

#### VI.4.- MORTIS-CAUSA ESKUALDAKETA, EPAILETZA-PROZEDURA, BURUTZAPENERAKO ADMINISTRAZIO-PROZEDURA.

#### VI.4.- TRANSMISIÓN MORTIS-CAUSA, PROCEDIMIENTO JUDICIAL, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN.

Azalerarako eskubidea erabilia eraikitzen diren aprobetxamendu independenteko elementuen mortis-causa eskualdaketa gertatzen denean, eta baldin eta Eusko Jurlaritzak, berari dagokion Eroslehentasunerako eta Atzera Egiteko Eskubidea erabiltzen ez badu, honako hauek egin ahal izango ditu Udalak:

En caso de transmisión mortis-causa de los elementos privativos de aprovechamiento independiente construidos en ejercicio del derecho de superficie, y siempre en caso de no ser ejercitado por Gobierno Vasco el Derecho de Tanteo y Retracto que le corresponde, el Ayuntamiento podrá:

- Azalera-eskuratzailearen oinordekoa edo oinordekoak mantendu, baldin eta Plegu hauetara bilduta dauden betekizunak betetzen badituzte.
- Eskuratzaileei buruzko Pleguan ezarrita dauden baldintzak betetzen dituen eskuratzaile bat aurkeztu.
- Udala berak eskuratzeko eskaintza plegu honetan aurreikusi den formula aplikaturik suertatzen den balioan.

- Mantener al heredero o herederos del superficiario fallecido, siempre que cumplan los requisitos contenidos en los presentes Pliegos.
- Presentar un adquirente que reúna las condiciones establecidas en el Pliego de Adquirentes.
- Ofrecerse a adquirirlos el mismo Ayuntamiento, por el valor resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente pliego.

Erregimen berbera aplikatuko da, elementu pribatiboak burutzapenerako epailetza edo administrazio-prozedura baten ondorioz eskuratzen direnean.

El mismo régimen se aplicará cuando la adquisición de los elementos privativos se produzca como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución.

#### VI.5. EROSLEHENTASUNERAKO ETA ATZERA EGITEKO ESKUBIDEA.

#### VI.5.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.

Plegu honetan ezarritako eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideak, nahitaez, eskritura publikoetan eta erregistroko inskripzioetan jaso beharko dira.

Los Derechos de Tanteo y Retracto establecidos en el presente pliego necesariamente habrán de recogerse en las escrituras públicas e inscripciones registrales.

## VI.6. BALDINTZEN BERRIKUSPENA.

### *a) Berrikuspen-epeak*

Baldintzen lehendabiziko berrikuspena Sustatzaile-Eraikitzaileari edo, hala denean, aurreragoko eskuratzaileri kontratuaren xede den elementu pribatiboaren gaineko Azalerarako Eskubidea erosten zaionetik, hamar urte igarotakoan gauzatuko da.

Bost urterik behin gauzatuko dira bigarren eta ondorengo egiaztapenak, hau da 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45 eta 50. Urteetan.

### *b) Egiaztatu beharreko datuak.*

Getxoko Udalak etxebizitzaren esleipenerako prozedura erabaki zuten betekizunen berrikuspenari ekingo dio, honak zehaztaperik hauek eginda:

#### *b.1. Diru-sarrerak.*

Bizikidetzaren unitatearen urteko diru-sarrera haztatuak guztira, ezin izango dira berrikuspena egiten denean BOEei eusteko indarrean dagoen gehieneko diru-sarreraren mugatik gorakoak izan edo, halakorik ez, promozio honen elementu pribatiboaren lehenengo eskualdatzean izango duen mugatik gorakoak, KPIarekin gehituta.

Diru-sarreraren konputua egitean aintzat hartuko den elkarbizitza-unitatea osatzen duten kideen kopurua, berrikuspena egiten denean dagoena izango da.

#### *b. 2. Etxebizitza ez izatea.*

Bizikidetzaren unitatearen kide bate ere ezin izango da, ezin titularen bidez, etxebizitza baten titularra izan, ez udalerrian bertan, ez bertatik kanpo, dela jabe gisa, dela jabe soil gisa, azalera-

## VI.6.-REVISIÓN DE LAS CONDICIONES.

### *a) Plazos de revisión*

La primera revisión de las condiciones se realizará transcurridos diez años desde la adquisición al Promotor, o en su caso, al anterior titular, del Derecho de Superficie sobre el elemento privativo objeto de contrato.

La segunda y posteriores comprobaciones se realizarán quinquenalmente, es decir, en los años 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45 y 50.

### *b) Datos a comprobar.*

Se procederá por parte del Ayuntamiento de Getxo a la revisión de los requisitos que determinaron el acceso al proceso de adjudicación de viviendas, con las siguientes especificaciones:

#### *b.1. Ingresos.*

Los ingresos ponderados anuales totales de la unidad convivencial, no podrán ser superiores al 150% del límite máximo de ingresos para poder acceder a viviendas de V.P.O. vigente en el momento de realizar la revisión, o en su defecto, del límite máximo en primera transmisión de los elementos privativos de la presente promoción incrementado con el I.P.C.

El número de miembros de la unidad convivencial a considerar en el cómputo de ingresos será el existente en el momento de realización de la revisión.

#### *b. 2. Carecer de vivienda.*

Ningún miembro de la unidad convivencial podrá ser titular real de vivienda ni en el municipio ni fuera del mismo por cualquier título, ya sea en régimen de propiedad, nuda

eskubidearen arabera, usufruktua edota jabaria mugatzen duen beste edozein eskubide errealean bidez, baldin eta portzentajea ondasun edo eskubide osoaren ehuneko berrogeita hamarretik (%50) gorakoa bada.

*c) Bete ez egitearen ondorioak.*

Okupatzen irauteko beharrezko diren betekizunak bete ezean, eskuraturiko Azalerarako Eskubidea iraungi egingo da. Eskubidea iraungitzearen ondorioz, okupatzaileak/ek higieztina hustu egin beharko du/te, berrikuspena gauzatzen denetik zenbatzen hasi eta, gehien jota, 5 urteko epean.

Halaber, eta irtenarazte horren zioz, erosleari atzera itzuliko zaio dirua, plegu honetan adierazten den formula erabiliko delarik horretarako.

Iraungipenaren eta ordainketaren ondorioz, Getxoko Udalak, berak aukeratu ahal izango du, Eusko Jaurlaritzak Eroslehenbidasunerako eta Atzera Egiteko daukan Eskubidetik salbu, edo 50 urteak betetzen diren bitartean beste azalera-eskuratzaile bat izendatu edo, bestela, jabari osoa bateratu azalerarako eskubidea iraungitzen zaion elementuaren gainean.

Bertatik irteteko gehienez ematen den 5 urteko epea igarotakoan, okupazioari eusten baldin bazaio, 50 euroko zigorra ezarriko da atzerakuntza gertatzen den egun bakoitzeko (zenbateko hori, eskubidea amaitzen deneko K.P.I.aren arabera eguneratuko da), hori guztia, okupatzaileak bertatik jaurtitzeko legezko diren ekintzei eusteko Udalak daukan aukeraren kalterik gabe.

**VI.7.- JABETZA HORIZONTALARI BURUZKO MENDEKOTASUNA.**

Plegu honen aurreko ataletan agindutakoaren arabera.

propiedad, derecho de superficie, usufructo o cualquier otro título real limitativo de dominio en un porcentaje superior al cincuenta por cien (50%) del total del bien o derecho.

*c) Consecuencias del incumplimiento.*

En caso de no reunirse los requisitos necesarios para el mantenimiento en la ocupación se producirá la extinción del Derecho de Superficie adquirido. Como consecuencia de la extinción del derecho el/los ocupante/s deberá/n abandonar el inmueble el plazo máximo de 5 años desde la fecha de revisión.

Asimismo, y por tal desalojo, el comprador será reembolsado en función de la fórmula reseñada en el presente Pliego.

Como consecuencia de la extinción y pago, el Ayuntamiento de Getxo podrá a su elección, y a salvo del ejercicio por Gobierno Vasco del Derecho de Tanteo y Retracto, optar por designar un nuevo superficiario por el tiempo restante hasta los 50 años, o consolidar el pleno dominio respecto del elemento cuyo derecho de superficie se extingue.

La persistencia en la ocupación transcurrido el plazo máximo de 5 años para el desalojo, conllevará una penalización por día de demora de 50 euros (importe que será actualizado con el I.P.C. a la fecha del cese del derecho), todo ello sin perjuicio de entablar por parte del Ayuntamiento las acciones legales de lanzamiento.

**VI.7.- SOMETIMIENTO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Según lo establecido en anteriores apartados del presente Pliego.

## VI.8.- HIGIEZINAREN MANTENUA

Azalera-eskuratzailea derrigortuta egongo da Azalerarako Eskubidearen xede den Higiezinaren elementu komunak eta pribatiboak baldintza egokietan mantentzera eta etxebizitza, hitzartzen den erabilerarako, bizigarritasun-baldintza behar diren bezalakoetan edukitzera.

Eraikinaren artapena bermatzeko xedearekin, azalera-jabeen komunitateak honako hauek egin beharko ditu:

a) Urteroko aurrekontua idaztean, higiezina behar bezala artatzeko mantenu-fondoaz zuzkitzea, beraren zenbatekoa ez delarik etxebizitzako m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko oinarritzko prezioaren %1 baino gutxiago izango, eraikinaren oinarritzko azpiegituraren konponketetarako.

b) Azalerarako eskubidea ematen denetik 20 urte betetzen direnean hasita, urtero diru kopuru bat inbertitzea, etxebizitzako m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko, une horretan indarrean dagoen oinarritzko prezioaren %0,5 baino gutxiago izango ez dena, eraikinaren oinarritzko azpiegituraren konponketetarako.

Era berean, kasuz kasu legalki aginduko diren beste betebeharrak batzuei arreta jarri beharko dizkio.

## VI 9.- ERAIKINAREN LIBURUA

Etxebizitzarako Eraikuntza Liburuari buruzko, Urriaren 21eko 250/2003 Dekretuak dionaren arabera, jabeen erkidegoak legeak ezarritako zehaztapenak bete beharko ditu.

## VI.10.- HIGIEZINAREN EGOERAREN EGIAZTAPENA.

Udalak beretzat gordetzen du higiezinaren

## VI.8.- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.

El superficiario estará obligado a mantener en adecuadas condiciones los elementos comunes y privativos del Inmueble objeto de Derecho de Superficie y conservar la vivienda en adecuadas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Con el fin de garantizar la conservación de la edificación, la comunidad de propietarios superficiarios deberá:

a) Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1% del precio básico por m<sup>2</sup> útil de vivienda en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

b) Invertir, anualmente, a partir de los 20 años cumplidos de la concesión del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5% del precio básico vigente en ese momento por m<sup>2</sup> útil de vivienda en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

Igualmente deberá atender a otras obligaciones que en su caso legalmente se establezcan.

## VI 9.- LIBRO DEL EDIFICIO

Asimismo y a la vista del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda, la comunidad de Propietarios deberá completar las especificaciones legalmente exigidas.

## VI.10.- COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de

egoera ikuskatzeko eskumena, bai eta azalera-  
eskuratzaileei higiezina artatzeko beharrezko  
gertatzen diren lanak gauzatzeko errekerimendua  
egitearena. Azalera-eskuratzaileek ezetz esanez  
gero, udalak berak betearazi ahalko ditu,  
ondoren hartuko duelarik horrek eragiten dituen  
gastuen ordaina.

#### VI.11.- ETXEBIZITZAREN EGOERA AZALERARAKO ESKUBIDEA IRAUNGITZEAN.

Azalera-eskuratzaileak, Azalerarako Eskubidea  
dena delakoagatik iraungitzen denean, hartu  
zuen bezala itzuli beharko du etxebizitza,  
denboraren poderioz edo ekidinezinezko  
zergatien zioz galtzen dena edo hondatzen dena  
izan ezik.

Kalterik izatera, Azalera-Eskuratzaileak kalte-  
ordaina eman beharko dio udalari, eragiten  
dituen kalteengatik.

#### VI.12.- ERRESKATE-BALIOA.

Azalerarako Eskubidea ezarritako gehieneko  
epea igaro delako iraungitzen denean, eta  
etxebizitzaren artapen-egoera egokia dela behin  
egiaztatuta, Azalera-eskuratzaileak bere  
egunean, kontratua izenpetzean,  
ordaindutakoaren %10 izango den Erreskate-  
Balioa jasotzeko eskubidea izango du.

#### VI.13.- BALDINTZEN TRANSKRIBAKETA.

Azalerarako eskubidea eskuratzen dutenek Plegu  
hauetara bilduta dauden baldintzak eta mugak  
transkribatu beharko dituzte ematen diren  
azalerarako eskubidearen zati bateko  
eskualdaketetarako egiten diren agirietan eta,  
horrela, ondorengo eskuratzaileak eta  
eskuratzaileordeak Plegu honetara bilduta  
dagoenera lotetsiko dituzte muga horiek.

#### VI.14.- LURRAREN SALMENTA.

inspección del estado del inmueble así como la  
de requerir a los superficiarios la realización de  
obras necesarias para la conservación del  
inmueble. En caso de negativa de los  
superficiarios el Ayuntamiento podrá ejecutarlas  
él mismo resarcándose posteriormente de los  
gastos ocasionados.

#### VI.11.- ESTADO DE LA VIVIENDA A LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El superficiario deberá devolver la vivienda, al  
extinguirse por cualquier causa el Derecho de  
Superficie, tal como la recibió, salvo lo que  
hubiese perecido o se hubiera menoscabado por  
el tiempo o por causa inevitable.

En caso de existir daños el Superficiario deberá  
indemnizar al Ayuntamiento por los perjuicios  
que se hayan podido ocasionar.

#### VI.12.- VALOR DE RESCATE.

En caso de extinción del Derecho de Superficie  
por el transcurso del plazo máximo establecido,  
y una vez comprobado el buen estado de  
conservación de la vivienda, el Superficiario  
tendrá derecho a un Valor de Rescate consistente  
en el 10% del precio abonado en su día, a la  
firma del contrato.

#### VI.13.-TRANSCRIPCIÓN DE CONDICIONES.

Los adquirentes del derecho de superficie  
deberán transcribir las condiciones y  
limitaciones convenidas en estos Pliegos en los  
sucesivos documentos de transmisión parcial de  
derecho de superficie que se otorguen, de  
manera que dichas limitaciones vinculen a los  
sucesivos adquirentes y subadquirentes al  
cumplimiento de lo recogido en este Pliego.

#### VI.14.- VENTA DEL SUELO.

Emakida bitartean, azalera-emaileak (Getxoko Udala) azalera-jabetzaren titularrei lurra saldu ahal izango die, aske hitzartzen dituzten eran eta moduan.

#### VI.15.- AZALERARAKO ESKUBIDEA IRAUNGITZEKO ZIOAK.

Legez ezarrita daudenak ez ezik, ondoren zerrendatzen diren zergatiak ere izango dira Azalerarako eskubidearen iraungitzaile:

- Azalerarako eskubidearen emakidaren iraunaldiaren bukaera. Horrela denean, Getxoko Udalak bere egingo du eraikita dagoena, lehiaketa publikoaren deialdian zehazten diren irizpideekin bat etorrira, eta iraungitzen den azalerarako eskubidea dela-eta, dauden eskubide pertsonalak edo errealak deuseztatu egingo dira.

Hala ere, Udalak baimena eman ahal izango dio azalera-eskuratzaileari okupatzen duen etxebizitzan iraun dezan, errentamendu erregimenean edo pareko egoeran, ondorengo baldintza hauek betetzen diren bitartean:

- Eraikinen egoerak erabilpenari bide eman diezaion.
- Hirigintza-planeamenduak ez dezala lurren zertarakoa aldaraz.
- Onuradunak Baldintzen Berrikuspenean agintzen duen VI.6. atalean aurreikusita dauden baldintzak bete ditzala.
- Onuradunak agiri honetara bilduta dauden betebeharrak errespetatu eta bete izana.

- Azalera-eskuratzaile gisa irauteko beharrezko diren baldintzak bete ez izatea, Plegu honetan xedatutakoaren arabera.

Durante el transcurso de la concesión el superficiante (Ayuntamiento de Getxo) podrá vender a los titulares de la propiedad superficiaria el suelo, en la forma y modo que libremente convengan.

#### VI.15.- CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Serán causa de extinción del Derecho de Superficie además de las legales las establecidas a continuación:

- La terminación del plazo de duración de la concesión del derecho de superficie. En cuyo caso, el Ayuntamiento de Getxo hará suyo lo edificado, de conformidad con los criterios que se han determinado en la convocatoria pública del concurso y quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar al superficiario a permanecer en la ocupación, bajo el régimen de arrendamiento o similar y mientras se cumplan las condiciones siguientes:

- Que el estado de las construcciones permita su utilización.
- Que el planeamiento urbanístico no haya alterado el destino del suelo.
- Que el beneficiario reúna las condiciones previstas en el apartado VI.6 regulador de la Revisión de Condiciones.
- Que el beneficiario hubiese respetado y cumplido las obligaciones contenidas en este documento.

- El incumplimiento de las condiciones precisas para permanecer como superficiario según lo dispuesto en estos Pliegos.

#### VI.16.- BALDINTZAK EZ BETETZEA.

Okupazioari, eskualdaketari eta plegu hauetan eta udal-promozioa osatzen duten gainontzeko agirietan berariaz aintzat hartzen ez diren kontu guztiei dagokienean, babes ofizialeko etxebizitzak araupetzen dituen arautegia betetzearen mende geratuko da berariaz kontratuen eraginkortasuna.

Plegu honetara edota babeseko etxebizitzei buruzko arautegi orokorrera bilduta dauden baldintzetatik edozein bete ezean, edo ordainketarako ezartzen diren baldintzei aurre egin ezin izanez gero, kontratua deuseztatu egingo da, interesdunari entzun ondoren.

#### VI.17. INTERPRETAZIOA

Getxoko Udalak beretzat gordetzen du plegu hau interpretatzeko eskubidea, baldin eta bertan ezartzen denari edo beraren interpretazioari buruzko zalantzarik sortzen bada.

#### VI.16.- INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES.

La eficacia de los contratos quedará expresamente sometida al cumplimiento de la normativa que regula las viviendas de protección oficial, respecto de ocupación, transmisión y cuantos otros extremos no estuviesen expresamente contemplados en los presentes pliegos y resto de documentación que integra la promoción municipal.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones recogidas en este Pliego o en la normativa general de viviendas de protección, o la imposibilidad de hacer frente a las condiciones de pago establecidas, dará lugar a la resolución del contrato, previa audiencia del interesado.

#### VI.17.- INTERPRETACIÓN

El Ayuntamiento de Getxo se reserva el derecho de interpretar el presente pliego en el caso de que surgieran dudas sobre lo establecido en el mismo o sobre su interpretación.