

debedo xustificarse a excepcionalidade no expediente

2. Será obrigatoria a adxudicación en réxime de arrendamento cando os ingresos ponderados dos solicitantes, computados os da totalidade dos membros da unidade familiar en que estea integrado, non supere 1,5 veces o IPREM.

Artigo 20º.-*Estudos económicos e prezos de venda e renda.*

1. Os estudos económicos que determinarán o valor das vivendas de promoción pública promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo serán elaborados con base no 100% do módulo aplicable a cada metro cadrado de superficie útil das vivendas, segundo a área xeográfica en que estean situadas, vixente no momento da cualificación definitiva da promoción. Nas vivendas unifamiliares a dita base será do 120%.

2. Os prezos de venda das vivendas sinaladas no parágrafo anterior fixaranse ao lle aplicar ao referido estudo económico unha dedución en función dos ingresos familiares ponderados dos adxudicatarios/as e serán os seguintes:

a) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 2 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples (IPREM) e 2,5 veces o IPREM: o 70% do valor da vivenda segundo o estudo económico. Se existisen rochos e garaxes vinculados ao prezo destes será, respectivamente o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

b) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 1,5 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples e 2 veces o IPREM: o 60% do valor da vivenda segundo o estudo económico. Se existisen rochos e garaxes vinculados ao prezo destes será, respectivamente o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

c) Para os/as adxudicatarios/as con ingresos familiares ponderados até 1,5 veces o IPREM: o 50% do valor da vivenda segundo o estudo económico. De existir rochos e garaxes vinculados, o prezo destes será, respectivamente, o 2% e o 8% do valor da vivenda correspondente.

3. Cando as vivendas de promoción pública reguladas neste capítulo se adxudiquen en réxime de aluguer, a renda inicial anual será a que resulte de lle aplicar o 3% ao que sería o prezo de venda da vivenda e anexos, de ser o caso, determinado de acordo co establecido neste capítulo.

Artigo 21º.-*Prezo de venda en segundas e posteriores transmisións.*

1. No caso de segundas transmisións das vivendas reguladas nesta sección, os estudos económicos das ditas vivendas conservarán a súa validez até que cumpran cinco anos que se contarán desde a data de cualificación definitiva.

Do sexto ao décimo quinto ano, ambos inclusive, os estudos económicos, serán elaborados aplicando o 80%, e do décimo sexto ao trixésimo ano, o 70% do valor do módulo aplicable segundo a zona territorial determinada na cualificación definitiva, vixente no momento da transmisión.

Artigo 22º.-*Condicións da venda.*

1. As vivendas venderanse aprazando a totalidade do prezo, que producirá un xuro máximo anual do 5% e devolverase en 25 anos en cotas mensuais, integradas por capital e xuros, con crecemento do 4% anual.

Cando no momento da adxudicación definitiva do grupo efectuada pola Xunta Cualificadora o tipo de xuro anteriormente establecido for superior ao fixado polo Consello de Ministros para os convenios que subscriba o Ministerio de Vivenda coas entidades prestamistas para o financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo, entenderase que este último será o tipo de xuro aplicable.

2. Cando o Instituto Galego da Vivenda e Solo subscriba convenios con entidades financeiras de tal xeito que estas financien a construción das vivendas públicas e os adquirentes se subroguen no pagamento da débeda e na responsabilidade derivada da existencia da garantía hipotecaria, as condicións da subrogación dos/das adxudicatarios/as serán as sinaladas no parágrafo primeiro deste artigo. O Instituto Galego da Vivenda e Solo garantirá o mantemento destas condicións aos adxudicatarios/as subrogados de tal xeito que o tipo de xuro que teñan que pagar estes non supere nunca o 5% anual, e para tal fin subsidiará os préstamos aboándolle á entidade financeira a diferenza do que poda exceder o dito tipo máximo.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### CESIÓN DE VIVENDAS CON DESTINO ÁS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS

Artigo 23º.-*Cesión de vivendas aos concellos.*

1. No suposto de que o concello cedese gratuitamente o solo urbanizado preciso para a promoción de que se trate, o 10% das vivendas resultantes ou da superficie útil edificada será de cesión gratuíta a aquel. As vivendas serán destinadas preferentemente á mesma finalidade prevista no punto 2 b) deste artigo e os locais comerciais con fins de interese público e social.

Se o solo cedido gratuitamente estivese sen urbanizar, o Instituto Galego de Vivenda e Solo cederalle ao concello o 5% das vivendas ou da superficie útil edificada.

Para proceder á cesión, as porcentaxes indicadas terán que acadar, no caso de vivendas, unidades completas. No caso de que a cesión se materializase en locais comerciais, adecuaranse os metros cedidos ao límite da porcentaxe establecida.

A cesión poderá, por necesidades do IGVS, materializarse noutras promocións de vivendas no mesmo concello.