**CONSULTA PÚBLICA A LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE ORDEN SOBRE DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.**

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes considera oportuno la elaboración de una disposición de carácter general para regular los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Por ello, se pretende dar cumplimiento al citado trámite de consulta pública a la elaboración de la disposición a los efectos de que la ciudadanía y demás entidades afectadas por la norma tengan la posibilidad de participar y realizar aportaciones a la norma que se plantea.

La consulta se abre a todas aquellas instituciones públicas y personas físicas, así como organizaciones, entidades o asociaciones que puedan considerarse afectadas por esa futura regulación normativa.

Se publicará en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en *Legegunea* y en *Irekia.*

Se establece un plazo de quince días hábiles para que las instituciones afectadas, la ciudadanía y sus entidades presenten todas aquellas sugerencias u observaciones que tengan por conveniente.

**Los problemas que se pretenden solucionar con esta iniciativa.**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda establece en sus artículos 21.2, 25.1 y 26.1 que mediante Orden del Consejero del Gobierno Vasco competente en materia de Vivienda se establecerán los precios, rentas y cánones de referencia a aplicar en la transmisión o puesta a disposición de terceros de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales, así como de los anejos vinculados a los mismos. El precio y la renta de referencia de las viviendas de protección, así como los cánones a establecer por el uso de los alojamientos dotacionales deberán tener en cuenta factores como la superficie de la vivienda, el tipo de vivienda, su ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de conservación y antigüedad entre otros factores que pudieran utilizarse. Así mismo, se deberán establecer los criterios de actualización de las rentas o de los cánones a aplicar, respectivamente, en las viviendas de protección y en los alojamientos dotacionales.

El Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de las viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (BOPV de 28 de marzo de 2008), dispone en su artículo 6 que los precios máximos en primeras y segundas transmisiones de vivienda de protección oficial, se calcularán multiplicando la superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad que se determinará mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en función de dos variables: a) tipo de vivienda y b) del municipio donde se encuentren.

Del mismo modo, se señala el citado artículo que las Órdenes de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

En desarrollo de dicha previsión, se dictó la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, publicada en el BOPV de 18 de noviembre de 2010. Posteriormente fue parcialmente modificada mediante la Disposición Final Primera de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, publicada en el BOPV de 31 de octubre de 2012.

Desde esa fecha hasta la actualidad no se han actualizado los precios de las viviendas de protección oficial.

**Necesidad y oportunidad de su aprobación.**

Uno de los factores que motiva y justifica la necesidad de la norma se encuentra en las directrices que marca la propia Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en materia de fijación de precios y rentas máximas, y ello en cuanto a la propia denominación que la Ley reserva a las viviendas de protección pública que pasan a denominarse de protección social, separándolas de las viviendas tasadas de régimen autonómico, tal y como se dispone en su artículo 21.1

Por otra parte, y dado el tiempo transcurrido (más de 10 años) desde la última revisión de precios, procede adecuarlos a las circunstancias actuales, modulando tanto el precio de las viviendas de protección social como de las viviendas tasadas de régimen autonómico a la vista de la evolución real de los costes y de la capacidad adquisitiva de los demandantes de viviendas en cualquiera de sus regímenes.

**Los objetivos de la norma**

La futura Orden viene a sustituir la Orden de 3 de noviembre de 2010 y la modificación practicada por la Disposición Final Primera de la Orden de 15 de octubre de 2012, previamente mencionadas, actualizando los precios para adecuarlos a las circunstancias actuales.

Los precios de las viviendas protegidas deben acomodarse a los costes reales de la promoción de las viviendas, sin que consuman, por ello recursos públicos, al tiempo que es necesario vincular las políticas de vivienda a las necesidades reales de la ciudadanía en materia económica, lo que obliga a ponderar la fijación de los precios máximos a la capacidad adquisitiva de la ciudadanía.

Por otra parte, se pretende ajustar al alza el sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas para favorecer la promoción de programas con mayor número de viviendas y tamaño más reducido, frente a los programas de menos viviendas y más grandes, al tiempo que se revisará a la baja el precio de las viviendas protegidas de régimen tasado.

También pretende regular el precio máximo aplicable a la figura de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible dirigido a un colectivo que, normalmente y por el rango de sus ingresos, queda fuera del alquiler social, pero que tampoco puede hacer frente a al alquiler de mercado.

Por último se actualizará el régimen de los precios de venta de las viviendas protegidas que, temporalmente, se destinan a arrendamiento

**Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias**

Se considera que es una solución reflexionada y justificada en base a la necesidad de actualización de los precios de las viviendas de protección social y de las viviendas tasadas, tal y como se ha señalado en los párrafos precedentes.