

Zk-4848

AGINDUA, 2003ko abuztuaren 25ekoa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak zehazteari buruzkoa.

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuak, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoak, 4. artikuluan ezartzen duenez, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako gehienezko prezioak honela kalkulatuko dira: etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarria Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez zehaztuko den kopuru batez biderkatuta. Zenbateko hori etxebizitza motaren eta kokatuta dagoen udalerraren arabera izango da. Hala ere, 4.2 artikuluan adierazten du urteko errentaren gehienezko prezioak honela kalkulatuko direla: etxebizitza motaren arabera, etxebizitzari eta eranskinari salmentan egotz dakiekeen balioaren ehuneko bat arau bidez finkatuta.

Aipatutako 4. artikuluko hori, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren (babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa) bidez garatu zen. Euskal herritarren eskura ahalik eta Babes Ofizialeko Etxebizitza gehien jartzeko baliabide publiko eta pribatu guztiak erabili beharra dagoenez, une honetan aipatutako artikulua berrikusi beharra dago. Beraz, Agindu honen helburu garbia babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzan etxebizitza-merkatuko operadore pribatuak inplikatzeko da, bai eta Administrazio Publiko guztiak ere, horrela konstituzioak onartzen duen etxebizitzarako eskubidea ahalik eta euskal herritar gehienentzat betetzen lagunduko du. Edonola ere, aipatu beharra dago Agindu honetan ezartzen diren gehienezko prezio berriei aplikatu zaiela dagokien azken ekitaldiko kontsumo-prezioen indizearen urteko areagotzea.

Horri jarraiki eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren egitura organikoa ezartzen duen otsailaren 12ko 40/2002 Dekretuaren 4 artikulua eta babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren lehen azken xedapenak xedatutakoaren arabera, hauxe

XEDATU DUT:

1. artikulua.– Xedea.

Agindu honen xedea da babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguru-

Nº-4848

ORDEN de 25 de agosto de 2003, del Consejero de de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

El Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, establece en su artículo 4 que los precios máximos en primeras y segundas y posteriores transmisiones de viviendas 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en función del tipo de vivienda y del municipio donde se encuentren. Del mismo modo se señala en el citado artículo 4 que los precios máximos de renta anual se calcularán, fijando reglamentariamente un porcentaje del valor imputable en venta de la vivienda y anejos según el tipo de vivienda.

Mediante la Orden de 30 de diciembre de 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial fue desarrollado reglamentariamente el antedicho artículo 4 siendo procedente su revisión en este momento dada la necesidad de movilizar todos los recursos públicos y privados en pos de la puesta a disposición de la ciudadanía vasca del mayor número de Viviendas de Protección Oficial, considerándose oportuno revisar el marco de precios aplicables a este tipo de viviendas. Así pues, el objetivo claro de la presente Orden no es otro que implicar en la construcción de viviendas de protección oficial a los operadores privados del mercado de la vivienda, así como al conjunto de las Administraciones Públicas, facilitando con ello el cumplimiento del derecho constitucional a la vivienda de la mayor cantidad posible de ciudadanos vascos. En cualquier caso se hace preciso señalar que los nuevos precios máximos establecidos en la presente Orden contienen en sí mismos el pertinente incremento porcentual interanual de Índice de Precios al Consumo producido en este último ejercicio.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 40/2002, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, y en la disposición final primera del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo

DISPONGO:

Artículo 1.– Objeto.

Es objeto de la presente Orden el desarrollo del artículo 4 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, so-

ko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 4. artikulua garatzea. Artikulu horrek babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzeko gehieneko prezioak arautzen ditu.

2. artikulua.— Lehen eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako gehieneko prezioak.

1.— Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak:

a) Etxebizitzaren gehieneko prezioa kokaleku duen udalerriaren arabera izango da:

Lurralde Historikoetako Hiriburuetan: 1.219,00 euro/m² erabilgarri.

Eranskinen barne hartutako udalerrietan: 1.152,00 euro/m² erabilgarri.

Gainerako udalerrietan: 1.017,00 euro/m² erabilgarri.

b) Dentsitate txikiko etxebizitzetan eta 75 m² erai-ki berriak edo gutxiagoko azalera dutenetan etxebizitzaren gehieneko prezioa %10 handitu ahal izango da.

c) Eranskinen gehieneko prezioa honakoa izango da: 426,00 euro/m² erabilgarri.

2.— Etxebizitza sozialak

a) Sustapen publikoko etxebizitza: 560,00 euro/m² erabilgarri.

b) Sustapen pribatuko etxebizitza: 745,00 euro/m² erabilgarri.

c) Eranskinak: 339,00 euro/m² erabilgarri.

3.— Hala ere, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko 315/2002 Dekretuaren 34. artikuluan eta ondorengoetan biltzen diren babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako gutzitzeko prezioa lehen eskualdatzean aplikatu zen prezio bera izango da. Zenbateko horiek azalera erabilgarriko m²-aren gehieneko salmenta-prezioaren berrikuspenaren proportzio berean eguneratu ahal izango dira, betiere udalerria eta etxebizitzaren mota kontuan izanik, aipatutako 315/2002 Dekretuaren 2. artikulua ezarritako sailkapenari jarraiki.

4.— Prezioak urtero eguneratuko dira automatikoki, urriaren 1ean. Eguneratzeko, kontuan hartuko da Kontsumo orokorreko Prezioen Indizearen urtez urteko areagotzea, ken puntu erdia. Kontsumoko Indize hori Estatistikaren Institutu Nazionalak argitaratzen du eta Euskal Autonomia Erkidegoari dagokiona izango da.

5.— Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko 315/2002 Dekretuaren 9. artikuluan ezarritakoaren arabera, behin betiko kalifikazioa lortu duten babes ofizialeko etxebizitzak bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan saltzen badira, ondokoa izango da besterentzeko gehieneko prezio eguneratua:

bre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, referente a precios máximos de transmisión de viviendas de protección oficial.

Artículo 2.— Precios máximos en primeras, segundas y posteriores transmisiones.

1.— Viviendas de Protección Oficial de Régimen General:

a) El precio máximo de la vivienda dependerá del municipio donde se ubique:

Capitales de Territorios Históricos: 1.219,00 euros/m² útil.

Municipios incluidos en el Anexo: 1.152,00 euros/m² útil.

Resto de municipios: 1.017,00 euros/m² útil.

b) En las viviendas de baja densidad y en las de superficie útil igual o inferior a 75 m² de nueva construcción se podrá incrementar el precio máximo de la vivienda en un 10%.

c) El precio máximo de los anejos será 426,00 euros/m² útil.

2.— Viviendas Sociales

a) Vivienda de Promoción Pública: 560,00 euros/m² útil.

b) Vivienda de Promoción Privada: 745,00 euros/m² útil.

c) Anejos: 339,00 euros/m² útil.

3.— Esto no obstante para las viviendas de protección oficial que se recogen en los artículos 34 y siguientes del Decreto 315/2002, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el precio máximo en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil, en el municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 2 del antedicho Decreto 315/2002.

4.— Los precios se actualizarán automáticamente todos los años el 1 de octubre, teniendo en cuenta el incremento porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo general referente a la Comunidad Autónoma del País Vasco publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mes de julio.

5.— Si las viviendas de protección oficial que sean objeto de calificación permanente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, se venden en segundas y posteriores transmisiones, el precio máximo actualizado al que podrán enajenarse es el siguiente:

a) Behin betiko kalifikazioa lortu ondoren, 1. eta 15. urte bitartean salduz gero, orduantxe indarrean dagoen gehienezko prezioa.

b) Behin betiko kalifikazioa lortu ondoren, 15. eta 40. urte bitartean salduz gero, orduantxe indarrean dagoen gehienezko prezioa gehi %15eko areagotzea.

6.- Artikulu honetan ezarritakoaren arabera, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetarako kalkulaturako gehienezko prezioa baldin bada aurreko eskualdatzean exijitutako prezioarengatik eta zergengatik ordaindutako zenbateko osoa baino txikiagoa, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan gehienezko prezioa areagotu ahal izango da zenbateko horretaraino.

3. artikulua.- Urteko gehienezko errenta.

1.- Urteko gehienezko errenta: babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua- ren inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 18.etik 22.era bitarteko artikuluetan ezarritakoaren arabera kalkulatu dira maizterren urteko diru-sarrerak.

A.- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak:

- 21.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %4.

- 21.100,00 eurotik gora 27.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %5.

- 27.100,00 eurotik gora 33.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %6.

B.- Etxebizitza sozialak:

a) Sustapen publikoko etxebizitza:

- 3.000,00 euro edo handik behera: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %2.

- 3.000,00 eurotik gora 9.000,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %2,5.

- 9.000,00 eurotik gora 15.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %3.

b) Sustapen pribatuko etxebizitza:

- 3.000,00 euro edo handik behera: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %2.

- 3.000,00 eurotik gora 9.000,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %2,5.

- 9.000,00 eurotik gora 15.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %3.

- 15.100,00 eurotik gora 21.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %5.

a) Si se venden, entre el año 1 y el 15 a contar desde la calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento.

b) Si se venden entre el año 15 y el 40, contados desde su calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento, con un incremento del 15%.

6.- Si el precio máximo en segundas y posteriores transmisiones, calculado a tenor de lo dispuesto en este artículo, resultara inferior a la cantidad total abonada en concepto de precio y tributos legalmente exigibles en la transmisión inmediatamente anterior, el precio máximo en segundas y posteriores transmisiones podría elevarse hasta esta cantidad.

Artículo 3.- Renta máxima anual.

1.- Renta máxima anual: según ingresos anuales del inquilino que serán computados según se establece en los artículos 18 a 22 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

A.- Viviendas de Protección Oficial de régimen general:

- Hasta 21.100,00 euros: 4% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 21.100,00 euros hasta 27.100,00 euros: 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 27.100,00 euros hasta 33.100,00 euros: 6% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

B.- Viviendas Sociales:

a) Vivienda de Promoción Pública:

- De 3.000,00 euros o menos: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 3.000,00 euros hasta 9.000,00 euros: 2,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 9.000,00 euros hasta 15.100,00 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

b) Vivienda de Promoción Privada:

- De 3.000,00 euros o menos: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 3.000,00 euros hasta 9.000,00 euros: 2,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 9.000,00 hasta 15.100,00 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 15.100,00 euros hasta 21.100,00 euros: 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

2.- Urteko gehienezko errenta hori berrikusiko da errentamendu-kontratuaren urte bakoitzaren amaieran eta etxebizitzaren prezio eguneratuari egotziko zaio errentariaren diru-sarreraren arabera dagokion ehuneko.

3.- Diru-sarreraren urteko berrikuspina egiten denean, alokairu-erregimenean etxebizitza sozialaren onuradun diren pertsonen egiaztatzen badute esleitutako etxebizitza soziala eskuratzeko eskubidea izateko behar diren diru-sarrerak baino handiagoak balituzte, baina erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko behar diren gehienezko diru-sarreraren barruan baleude, ehuneko hauek aplikatuko litzaizkieke:

a) 15.100,00 eurotik gora 21.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %5.

b) 21.100,00 eurotik gora 24.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %8.

c) 24.100,00 eurotik gora 27.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %10.

d) 27.100,00 eurotik gora 33.100,00 eurora bitartean: etxebizitzaren eta eranskinei salmentan egotz balioaren %12.

«Etxebizitza sozial publikoetarako dago ezarrita a) letrako ehuneko; izan ere, etxebizitza sozial pribatueta-rako diru-sarreraren tarte horretan araututa baitago artikuluko honen 1.B.b idatz-zatian. Bestalde, b) eta c) ehunekoak etxebizitza sozial publiko zein pribatueta-rako daude ezarrita.»

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Xedapen hau indarrean jartzen denean, indarririk gabe geldituko da babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak zehazteari buruzko Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua, baita Agindu honetan xedatutakoaren aurkako xedapen guztiak ere; hala ere, xedapen horiek aplikatu ahal izango dira beren babesean sortutako egoeretan.

AZKEN XEDAPENA

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean eta hortik aurrera aurkeztutako behin-behineko kalifikazio-eskaerei osorik aplikatuko zaie.

Vitoria-Gasteizen, 2003ko abuztuaren 25a.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

2.- La renta máxima anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento, aplicando al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos de la persona arrendataria.

3.- Para el supuesto de que las personas beneficiarias de vivienda social en régimen de alquiler, en el momento de la revisión anual de sus ingresos, acreditaran ingresos superiores a los que dan derecho al acceso a la vivienda social adjudicada, pero estuvieran dentro de los ingresos máximos que permiten el acceso a vivienda de protección oficial de régimen general, los porcentajes a aplicar serían los siguientes:

a) Desde 15.100,00 euros hasta 21.100,00 euros: el 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

b) Por encima de 21.100,00 euros hasta 24.100 euros: el 8% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

c) Por encima de 24.100,00 euros hasta 27.100,00 euros: el 10% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

d) Por encima de 27.100,00 euros hasta 33.100,00 euros: el 12% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

El porcentaje de la letra a) está previsto para viviendas sociales públicas, puesto que el de viviendas sociales privadas, para ese margen de ingresos, está regulado en el apartado 1.B.b del presente artículo. El porcentaje de las letras b) y c) está previsto tanto para viviendas sociales públicas como privadas.»

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente Orden deroga la de 30 de diciembre de 2.002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial así como cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en ésta, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y será de aplicación para solicitudes de calificación provisional presentadas tras dicha entrada en vigor.

En Vitoria-Gasteiz a 25 de agosto de 2003.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

ERANSKINA/ANEXO

AZALERA ERABILGARRIKO METRO KOADROREN GEHIENEZKO SALMENTA-PREZIOA 1.152,00
EUROKOA DUTEN UDALERRIAK

*MUNICIPIOS CUYO PRECIO MÁXIMO DE VENTA ASCIENDE A 1.152,00 EUROS POR METRO
CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL*

ARABA

Amurrio

Llodio

BIZKAIA

Abadiño

Abanto y Ciérvana- Abanto Zierbena

Alonsotegi

Amorebieta-Etxano

Arrankudiaga

Arrigorriaga

Bakio

Balmaseda

Barakaldo

Barrika

Basauri

Berango

Bermeo

Derio

Durango

Elorrio

Erandio

Ermua

Etxebarri, Anteiglesia de San Esteban- Etxebarri

Doneztebeko Elizatea

Galdakao

Gernika-Lumo

Getxo

Gorliz

Güeñes

Igorre

Larrabetzu

Leioa

Lekeitio

Lemoiz

Lezama

Loiu

Markina-Xemein

Mungia

Muskiz

Ondarroa

Orduña

Ortuella

Plentzia

Portugalete

Santurtzi

Sestao

Sondika

Sopelana

Ugao-Miraballes

Urduliz

Valle de Trápaga-Trapagaran

Zalla

Zamudio

Zaratamo

Zeberio

Zierbena

GIPUZKOA

Andoain

Arrasate/Mondragón

Astigarraga

Azkoitia

Azpeitia

Beasain

Bergara

Deba

Eibar

Elgoibar

Errenteria

Hernani

Hondarribia

Ibarra

Irun

Lasarte-Oria

Legazpia

Lezo

Oiartzun

Oñati

Ordizia

Orio

Pasaia

Tolosa

Urnieta

Urretxu

Usurbil

Zarautz

Zumaia

Zumarraga