

Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública

BOIC 20 Enero 2004

LA LEY 1800/2004

La diferencia del precio máximo de venta o de arrendamiento de las viviendas de promoción pública promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, atendiendo a si son o no cofinanciadas con el Estado, al aplicarse, en el primer caso, como referencia para su determinación, el precio básico a nivel nacional que, actualmente, regula el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero (LA LEY 47/2002), y, en el segundo caso, los módulos que venían fijándose por órdenes ministeriales, y la consideración, asimismo, de otros factores, como el aumento del coste de los materiales y de la mano de obra, pone en evidencia la necesidad de actualizar el precio máximo de venta y renta de las viviendas de promoción pública que promueva la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por otra parte, a la hora de actualizar el precio de venta y renta de dichas viviendas resulta inevitable que se tenga en cuenta la fórmula empleada para determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas de régimen especial, al tener las mismas un régimen similar a las viviendas de promoción pública en cuanto a cuestiones tales como los requisitos que deben reunir sus beneficiarios, la superficie máxima de las viviendas, o el procedimiento empleado, en muchos casos, para su adjudicación.

Sin embargo, a pesar de esa similitud, para una y otra clase de viviendas se vienen aplicando fórmulas distintas para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual. Así, en el caso de las viviendas de promoción pública, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto 3.148/1978 (LA LEY 2122/1978), en cuanto al precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, y a lo señalado en el artículo 53 del mismo Real Decreto, en cuanto a la renta máxima inicial anual. Y en el caso de las viviendas protegidas de régimen especial, para la determinación del

precio máximo de venta y la renta anual máxima inicial, debe estarse actualmente a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 14.a) y 20.5.a) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Ello lleva a considerar necesario equiparar el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil y la renta máxima inicial anual de las viviendas de promoción pública y las viviendas protegidas de régimen especial, de tal forma que a las primeras se les aplique el precio máximo de venta y la renta anual máxima inicial que se les aplica a las segundas, con el fin de contar, por un lado, con unos precios más ajustados al mercado actual, y de evitar, por otra parte, que los beneficiarios de unas y otras viviendas, reuniendo similares requisitos socioeconómicos y rigiéndose en muchos casos por el mismo procedimiento de adjudicación, se les aplique distintos precios de venta o diferente renta en función de la calificación que hayan recibido las viviendas.

Por otro lado, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (LA LEY 393/2003), en su artículo 36, atribuye al Gobierno de Canarias la competencia para fijar la cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas protegidas.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 13 de enero de 2004,

DISPONGO:

Artículo 1 Objeto

Es objeto del presente Decreto establecer el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 2 Precio máximo de venta

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa

estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2.

En ningún caso, el precio máximo de venta en primeras transmisiones previsto en el apartado anterior podrá ser superior al coste de ejecución de las viviendas, determinándose este último, a los efectos de este Decreto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Mostrar/Ocultar

$$C.E.V. = (1 - C_g) \times C.P. \times C.V.$$

siendo:

- C.E.V. = coste de ejecución de cada una de las viviendas que componen la promoción.
- C_g = coeficiente de aplicación en función de si la promoción de viviendas cuenta o no con garajes. Se aplicará un coeficiente $C_g = 0$ en el caso de que la promoción no cuente con garajes, y un coeficiente $C_g = 0.15$ en el caso de que la promoción sí cuente con los mismos.
- C.P. = coste de ejecución de la promoción, que vendrá determinado por la suma del importe correspondiente a la liquidación del contrato de ejecución de obra hasta el momento de su recepción, incrementado en un 5%, y del importe de los honorarios profesionales correspondientes a las consultorías y asistencias técnicas que se hubieran contratado para la realización de la promoción.

En el caso de que la promoción contara con locales comerciales, se descontará del coste de ejecución de la promoción (C.P.) el coste de ejecución de los citados locales, de acuerdo con la siguiente fórmula, siendo C.L. = coste de ejecución de los locales comerciales; S_{cp} = superficie construida total de la promoción, expresada en metros cuadrados; y S_{cl} = superficie construida total de los locales comerciales, expresada en metros cuadrados:

Mostrar/Ocultar

laleydigital.es

$$C.L.= \frac{C.P.}{S_{cp}} \times S_{cl}$$

- C.V. = coeficiente de superficie de la vivienda, expresado en milésimas, resultante de la división entre los metros cuadrados de superficie construida de la vivienda más la parte proporcional de las zonas comunes que le correspondan, y los metros cuadrados de superficie construida total de la promoción.

Artículo 3 *Renta máxima inicial anual*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en arrendamiento.
2. La revisión de las rentas de las viviendas podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera *Precio máximo de venta de viviendas de promoción pública calificadas anteriormente*

1. El precio máximo de venta de viviendas promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al

precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2. Las viviendas de promoción pública calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del I Plan Canario de Vivienda, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán en cuanto al precio máximo de venta, por los siguientes criterios:

a. Si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

En el caso de que la transmisión se produzca una vez transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta se determinará de la siguiente forma:

- Si la transmisión se produce entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 80% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.
- Si la transmisión se produce entre el decimosexto y el trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio

máximo será de hasta un 70% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce con posterioridad al trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

b. Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Segunda Renta máxima inicial anual de viviendas de promoción pública calificadas anteriormente

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública a las que se refiere la Disposición Adicional Primera, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la

celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial.

No obstante, la renta máxima inicial anual establecida en el párrafo anterior deberá aplicarse en una cuantía máxima del 90% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, en una cuantía máxima del 80% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el decimosexto y el trigésimo año desde la citada calificación definitiva, y en una cuantía máxima del 70% cuando el contrato de arrendamiento se celebre con posterioridad al trigésimo año desde la citada calificación definitiva.

2. La revisión de las rentas de las viviendas calculadas de conformidad con lo dispuesto en la presente Disposición Adicional podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Tercera Aplicación de la normativa que se dicte para favorecer el acceso a la propiedad y el abono de los alquileres de las viviendas de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias

Lo señalado en el presente Decreto se aplicará con carácter general para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, sin perjuicio de lo dispuesto en los Decretos 34/1995, de 24 de febrero, 12/1996, de 26 de enero, 114/1999, de 25 de mayo y 221/2000, de 4 de diciembre, así como en cualquier otra norma que, con igual o superior rango, se dicte con el fin de favorecer el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias o para facilitar el abono del alquiler de las mismas.

Disposición Adicional Cuarta

La renta máxima inicial de las viviendas adjudicadas como consecuencia de la aplicación del artículo 31 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, en los casos en que la unidad familiar del arrendatario se viese afectada por una

minusvalía sobrevenida que precisase la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda.

En estos casos se procederá a una nueva adjudicación en el mismo régimen y con las condiciones económicas iniciales que disfrutaba la vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Los contratos de arrendamiento de las viviendas de promoción pública vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán rigiéndose, en cuanto a la determinación de la renta máxima anual, y hasta la celebración de un nuevo contrato, por la normativa que se venía aplicando para la fijación de dicha renta.

Segunda

Las viviendas de promoción pública promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias calificadas provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y respecto a las cuales se haya iniciado el trámite de adjudicación, se regirán en cuanto al precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual por la normativa vigente al tiempo de la citada calificación.

En el caso de que a la entrada en vigor del presente Decreto no se hubiera iniciado el trámite de adjudicación de las citadas viviendas, la determinación del precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las mismas se regirá por lo dispuesto, respectivamente, en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera y en la Disposición Adicional Segunda del presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta al Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Segunda

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en

el Boletín Oficial de Canarias.