

III. OUTRAS DISPOSICIÓNS**INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO**

RESOLUCIÓN do 30 de xullo de 2021 pola que se fai público o Acordo do Consello da Xunta de Galicia, do 22 de xullo de 2021, polo que se fixan os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica en primeira ou posteriores transmisións.

O Consello da Xunta de Galicia, na súa reunión do 22 de xullo de 2021, adoptou, por proposta da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, o acordo polo que se fixan os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica en primeira ou posteriores transmisións.

En consecuencia, de acordo co establecido no punto segundo do citado acordo e para xeral coñecemento, resolvo proceder á súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*:

Primeiro. Fixar os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica en primeira ou posteriores transmisións, conforme á proposta da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, que se xunta.

Segundo. Estes prezos serán de aplicación ás VPA que se cualifiquen provisionalmente a partir do día seguinte ao da publicación deste acordo no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 30 de xullo de 2021

Heriberto García Porto
Director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo

ANEXO

Proposta da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do acordo polo que se fixan os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica en primeira ou posteriores transmisións

Conforme o disposto no artigo 66.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, na redacción introducida pola Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia, «durante o período legal de protección, calquera acto de disposición ou de arrendamento de vivendas protexidas en primeira ou posteriores transmisións estará suxeito a un prezo de venda ou renda máximo que, en atención aos criterios determinados regulamentariamente, será fixado mediante acordo do Consello da Xunta de Galicia».



Actualmente, o prezo de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica (en diante, VPA) está regulado no Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012, en virtude da remisión prevista na disposición adicional primeira do Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

Á vista da citada regulación, os criterios determinados regulamentariamente para a fixación do prezos máximos de venda das vivendas protexidas é o metro cadrado da súa superficie útil e a área xeográfica en que se localizan. Para a determinación dos prezos máximos de renda aplícase unha porcentaxe sobre os prezos máximos de venda.

O Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025, asinado polos representantes das entidades integrantes do Pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia o 20 de xaneiro de 2021, é un documento que xorde da análise conxunta e da contribución de todos os representados no Consello do Observatorio da Vivenda de Galicia. No devandito pacto recóllense as liñas de actuación pública na materia, e constitúe un instrumento de planificación das políticas públicas neste eido para o período 2021-2025 na Comunidade Autónoma de Galicia.

Na acción 1 do programa 2 do seu eixe 1 «acceso á vivenda», baixo a rúbrica «impulso da vivenda protexida», incídese na necesidade de revisar os prezos das vivendas protexidas para darlle viabilidade á súa promoción. Así, dispón o seguinte:

«Co obxecto de facilitar a promoción de vivendas protexidas, posibilitando que exista máis oferta, principalmente nas localidades onde existe maior dificultade de acceso á vivenda libre, faise necesario realizar unha análise dos custos da promoción, de tal xeito que poida servir de base para, de ser o caso, revisar e actualizar os prezos máximos establecidos co obxecto de garantir a viabilidade da construción das vivendas protexidas e, deste xeito, facilitar o incremento do número destas.

Os prezos máximos de referencia para as vivendas protexidas levan máis de 12 anos sen actualizarse, o que provoca que, en moitos casos, non sexa viable a súa construción, polo que cómpre actualizar estes módulos co obxecto de impulsar a súa edificación».



Á vista do anterior, propónse a adopción do seguinte

ACORDO:

Primeiro. Fixar os seguintes prezos máximos de venda e renda das VPA e dos seus anexos:

1. Prezos máximos de venda en primeira transmisión:

a) Os prezos máximos de venda en primeira transmisión das VPA determinaranse, segundo o seu réxime –especial, xeral ou concertado–, en función da área xeográfica onde estean situadas –ámbito territorial de prezo máximo superior (PMS), zona 1 e zona 2– e o prezo do metro cadrado de superficie útil. Así:

1º. Réxime especial:

PMS: 1.500 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.325 euros por metro cadrado de superficie útil

Zona 2: 1.085 euros por metro cadrado de superficie útil.

2º. Réxime xeral:

PMS: 1.585 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.450 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 2: 1.200 euros por metro cadrado de superficie útil.

3º. Réxime concertado:

PMS: 1.774 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.522 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 2: 1.350 euros por metro cadrado de superficie útil.

b) Cando a promoción inclúa garaxes ou rochos, con independencia de que estean ou non vinculados á vivenda, o prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil



destes, que figurará na cualificación provisional da vivenda, non poderá exceder o 60 por 100 do prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil da vivenda; polo tanto, quedan fixados nos seguintes importes, en función do réxime das vivendas:

1º. Réxime especial:

PMS: 900 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 795 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 2: 651 euros por metro cadrado de superficie útil.

2º. Réxime xeral:

PMS: 951 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 870 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 2: 720 euros por metro cadrado de superficie útil.

3º. Réxime concertado:

PMS: 1.064,40 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 1: 913,20 euros por metro cadrado de superficie útil.

Zona 2: 810 euros por metro cadrado de superficie útil.

Para os efectos da determinación do prezo dos anexos, só serán computables, como máximo, 8 metros cadrados de superficie útil de rocho e 25 metros cadrados de superficie útil de garaxe ou calquera outro anexo, con independencia de que a súa superficie real sexa superior.

c) O prezo máximo de venda das vivendas e anexos situados en PMS que se constrúan en solos desenvoltos coa intervención de entes ou sociedades públicas ou en solos que fosen de titularidade pública e se alleasen para a promoción de vivendas protexidas será o fixado para a zona 1, segundo o réxime das vivendas.



d) Nas promocións de vivendas para uso propio, o prezo máximo de adxudicación ou o valor da edificación sumado ao do solo que figura na declaración de obra nova, no caso de promoción individual, terá os límites establecidos anteriormente e incluírá o conxunto dos pagamentos que efectúe a persoa promotora individual, a cooperativista ou comuneira que sexan imputables ao custo da vivenda por seren necesarios para levar a cabo a promoción e a individualización física e xurídica desta, incluíndo, se é o caso, os honorarios da xestión.

2. Prezos máximos de venda en segundas e posteriores transmisións:

O prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil, en segundas e posteriores transmisións, será o que corresponda ás vivendas do mesmo tipo que se cualifiquen provisionalmente na mesma área xeográfica no momento da transmisión.

3. Prezos máximos de renda das VPA:

O prezo máximo de renda será o resultante de aplicar o 4 % ao prezo máximo de venda en primeira transmisión que correspondería á vivenda protexida que se alugue, segundo a área xeográfica en que se sitúe. A dita renda máxima deberá de figurar na cualificación provisional da vivenda.

A renda poderá actualizarse anualmente de conformidade co previsto na lexislación de arrendamentos urbanos. A persoa arrendadora poderá repercutir á persoa inquilina os gastos que permita a lexislación aplicable.

4. Prezos máximos de renda en segundos e posteriores contratos de arrendamento das vivendas de protección oficial de promoción privada e de protección autonómica de plans anteriores.

Para calcular o prezo máximo de renda en segundos e posteriores contratos de arrendamentos das vivendas de protección oficial de promoción privada e de protección autonómica de plans anteriores tomarase como referencia o que correspondería ás vivendas do mesmo tipo que se cualifiquen como protexidas provisionalmente na mesma zona territorial na data do arrendamento. A renda máxima inicial será a resultante de aplicarlle ao prezo de referencia establecido no parágrafo anterior as seguintes porcentaxes:

– O 3,15 %, para o caso de vivendas de promoción para venda e as destinadas a arrendamento a 25 anos, cualificadas con cargo a plans anteriores ao 2009-2012.



– O 4 %, para o caso de vivendas de promoción para venda e as destinadas a arrendamento a 25 anos cualificadas con cargo ao plan 2009-2012 e as cualificadas provisionalmente ata a entrada en vigor do presente acordo.

– O 4,5 %, para o caso de vivendas destinadas a arrendamento a 10 anos.

Para os efectos de fixar as equivalencias entre as diferentes denominacións das vivendas nos distintos plans de vivenda, aplicarase o establecido no número 2 da disposición adicional terceira do Decreto 402/2009, do 22 de outubro, respecto ás vivendas de protección oficial de promoción privada e de protección autonómica de plans anteriores ao 2009-2012.

Segundo. Estes prezos serán de aplicación ás VPA que se cualifiquen provisionalmente a partir do día seguinte ao da publicación deste acordo no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 30 de xullo de 2021

Heriberto García Porto
Director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo

