

III. OTRAS DISPOSICIONES**INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO**

RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2021 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 22 de julio de 2021, por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones.

El Consello de la Xunta de Galicia, en su reunión de 22 de julio de 2021, adoptó, a propuesta de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, el acuerdo por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones.

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el punto segundo del citado acuerdo y para general conocimiento, resuelvo proceder a su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*:

Primero. Fijar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones, conforme a la propuesta de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, que se adjunta.

Segundo. Estos precios serán de aplicación a las VPA que se califiquen provisionalmente a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 30 de julio de 2021

Heriberto García Puerto
Director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

ANEXO**Propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda del acuerdo por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en la redacción introducida por la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, «durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primera o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo que, en atención a los criterios determinados reglamentariamente, será fijado mediante acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia».



Actualmente, el precio de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica (en adelante, VPA) está regulado en el Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012, en virtud de la remisión prevista en la disposición adicional primera del Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

A la vista de la citada regulación, los criterios determinados reglamentariamente para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas es el metro cuadrado de su superficie útil y el área geográfica en la que se localizan. Para la determinación de los precios máximos de renta se aplica un porcentaje sobre los precios máximos de venta.

El Pacto de vivienda de Galicia 2021-2025, firmado por los representantes de las entidades integrantes del Pleno del Observatorio de la Vivienda de Galicia el 20 de enero de 2021, es un documento que surge del análisis conjunto y de la contribución de todos los representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda de Galicia. En dicho pacto se recogen las líneas de actuación pública en la materia, constituyendo un instrumento de planificación de las políticas públicas en este campo para el período 2021-2025 en la Comunidad Autónoma de Galicia.

En la acción 1 del programa 2 de su eje 1 «acceso a la vivienda», bajo la rúbrica «impulso de la vivienda protegida», se incide en la necesidad de revisar los precios de las viviendas protegidas para dar viabilidad a su promoción. Así, dispone lo siguiente:

«Con el objeto de facilitar la promoción de viviendas protegidas, posibilitando que exista más oferta, principalmente en las localidades donde existe mayor dificultad de acceso a la vivienda libre, se hace necesario realizar un análisis de los costes de la promoción, de tal manera que pueda servir de base para, en su caso, revisar y actualizar los precios máximos establecidos con el objeto de garantizar la viabilidad de la construcción de las viviendas protegidas y, de este modo, facilitar el incremento del número de estas.

Los precios máximos de referencia para las viviendas protegidas llevan más de 12 años sin actualizarse, lo que provoca que, en muchos casos, no sea viable su construcción, por lo que hace falta actualizar estos módulos con el objeto de impulsar su edificación».



A vista de lo anterior, se propone la adopción del siguiente

ACUERDO:

Primero. Fijar los siguientes precios máximos de venta y renta de las VPA y de sus anexos:

1. Precios máximos de venta en primera transmisión:

a) Los precios máximos de venta en primera transmisión de las VPA se determinarán, según su régimen –especial, general o concertado–, en función del área geográfica donde estén situadas –ámbito territorial de precio máximo superior (PMS), zona 1 y zona 2– y el precio del metro cuadrado de superficie útil. Así:

1º. Régimen especial:

PMS: 1.500 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.325 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

2º. Régimen general:

PMS: 1.585 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

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

3º. Régimen concertado:

PMS: 1.774 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

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

b) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil



de estos, que figurará en la cualificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda; por lo tanto, quedan fijados en los siguientes importes, en función del régimen de las viviendas:

1º. Régimen especial:

PMS: 900 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

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

2º. Régimen general:

PMS: 951 euros por metro cuadrado de superficie útil.

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

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

3º. Régimen concertado:

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

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

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

A los efectos de la determinación del precio de los anexos, solo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje o cualquier otro anexo, con independencia de que su superficie real sea superior.

c) El precio máximo de venta de las viviendas y anexos situados en PMS que se construyan en suelos desarrollados con la intervención de entes o sociedades públicas o en suelos que fueran de titularidad pública y se hubieran enajenado para la promoción de viviendas protegidas será el fijado para la zona 1, según el régimen de las viviendas.



d) En las promociones de viviendas para uso propio, el precio máximo de adjudicación o el valor de la edificación sumado al del suelo que figura en la declaración de obra nueva, en el caso de promoción individual, tendrá los límites establecidos anteriormente e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe la persona promotora individual, la cooperativista o comunera que sean imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

2. Precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones:

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y posteriores transmisiones, será el que corresponda a las viviendas del mismo tipo que se califiquen provisionalmente en la misma área geográfica en el momento de la transmisión.

3. Precios máximos de renta de las VPA:

El precio máximo de renta será el resultante de aplicar el 4 % al precio máximo de venta en primera transmisión que correspondería a la vivienda protegida que se alquile, según el área geográfica en la que se sitúe. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

La renta podrá actualizarse anualmente de conformidad con lo previsto en la legislación de arrendamientos urbanos. La persona arrendadora podrá repercutir a la persona inquilina los gastos que permita la legislación aplicable.

4. Precios máximos de renta en segundos y posteriores contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción privada y de protección autonómica de planes anteriores.

Para calcular el precio máximo de renta en segundos y posteriores contratos de arrendamientos de las viviendas de protección oficial de promoción privada y de protección autonómica de planes anteriores se tomará como referencia lo que correspondería a las viviendas del mismo tipo que se califiquen como protegidas provisionalmente en la misma zona territorial en la fecha del arrendamiento. La renta máxima inicial será la resultante de aplicar al precio de referencia establecido en el párrafo anterior los siguientes porcentajes:

– El 3,15 %, para el caso de viviendas de promoción para venta y las destinadas a arrendamiento a 25 años, calificadas con cargo a planes anteriores al 2009-2012.



– El 4 %, para el caso de viviendas de promoción para venta y las destinadas a arrendamiento a 25 años calificadas con cargo al plan 2009-2012 y las calificadas provisionalmente hasta la entrada en vigor del presente acuerdo.

– El 4,5 %, para el caso de viviendas destinadas a arrendamiento a 10 años.

A los efectos de fijar las equivalencias entre las diferentes denominaciones de las viviendas en los distintos planes de vivienda, se estará a lo establecido en el número 2 de la disposición adicional tercera del Decreto 402/2009, de 22 de octubre, respecto a las viviendas de protección oficial de promoción privada y de protección autonómica de planes anteriores al 2009-2012.

Segundo. Estos precios serán de aplicación a las VPA que se califiquen provisionalmente a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 30 de julio de 2021

Heriberto García Porto
Director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

