

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

ORDEN

TES/36/2012, de 27 de febrero, por la que se adaptan determinadas previsiones del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012 y se coordinan materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

La disposición final tercera del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda para modificar los porcentajes y las cuantías de las ayudas que prevé este Decreto, las condiciones de acceso de las personas interesadas, los precios máximos de venta y alquiler, así como la determinación de los municipios que se incluyen en cada zona geográfica, según la evolución del mercado inmobiliario, y la coordinación de estas materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 por lo que afecta a la gestión de las ayudas estatales.

El Real decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, ha introducido modificaciones en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, entre las cuales hay que destacar las relativas a la ayuda estatal a la entrada para la adquisición de viviendas protegidas (AEDE), las subvenciones para la urbanización de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, y los importes de las subvenciones y condiciones para la subsidiación de los préstamos para la financiación de promociones de viviendas en determinados regímenes de protección.

Con la finalidad de coordinar en el ámbito de Cataluña la regulación de la gestión de las ayudas estatales del Plan 2009-2012, y ajustar las previsiones del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, al contenido del Real decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se ha modificado el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y de acuerdo con el Convenio de colaboración entre el Ministerio de la Vivienda y la Generalidad para la aplicación del Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012;

En uso de las facultades que me otorga el artículo 39 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la Presidencia de la Generalidad y del Gobierno, y la disposición final tercera del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012,

ORDENO:

Artículo 1

Es objeto de esta Orden la adaptación y la coordinación de determinadas previsiones del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

Artículo 2

El apartado 3 del artículo 9 de Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“9.3 El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes, tanto de coche como de motocicleta, y trasteros vinculados registralmente con la vivienda no puede superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda. En el supuesto de las viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 50%. En el supuesto de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, los porcentajes mencionados se reducirán un 10%.

La superficie máxima computable para determinar el precio de venta de los anexos vinculados es la siguiente:

”a) En el supuesto de garajes situados en sótanos o cerrados en superficie, la superficie máxima computable incluyendo la parte correspondiente de elementos comunes no puede superar los 25 metros cuadrados en el caso del garaje para coches y los 5 metros cuadrados en el caso de aparcamiento para motocicletas.

”b) En el supuesto de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, la superficie máxima computable es la superficie real de la plaza con un máximo de 20 metros cuadrados para coches y de 3 metros cuadrados para motocicletas; estas plazas han de estar pavimentadas y delimitadas.

”c) En el caso del trastero, la superficie útil máxima no puede superar los 8 metros cuadrados.”

Artículo 3

Las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 11 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, quedan redactadas de la siguiente manera:

”a) En el caso de las viviendas del artículo 7.3.a) y 7.3.b), lo que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional, actualizado previamente mediante la aplicación de la variación porcentual del índice de precios de consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, un coeficiente de:

”1,7 en la zona A.

”1,5 en las zonas B, C y D.

”b) En el caso de las viviendas del artículo 7.3.c), lo que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional, actualizado previamente mediante la aplicación de la variación porcentual del índice de precios de consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, un coeficiente de:

”1,7 en la zona A1.

”1,6 en las zonas A2 y A3.

”1,5 en las zonas B, C y D.”

Artículo 4

El segundo párrafo del apartado 3 del artículo 12 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

”En las tipologías de alquiler a 10 años, el precio máximo es el resultado de aplicar un coeficiente de 1,5 sobre el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional, actualizado previamente mediante la aplicación de la variación porcentual del índice de precios de consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva. Si transcurrido este plazo la vivienda continuara en régimen de alquiler, el precio de venta se podrá actualizar anualmente a partir de este momento en función del índice de precios de consumo.”

Artículo 5

El artículo 20.1 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera.

”A los efectos de este Decreto, la promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie supone la transmisión de la propiedad superficiaria a las personas adjudicatarias de las viviendas.

”La promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie en la cual se prevea la transmisión del derecho a las personas adjudicatarias se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción y ayudas, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a la venta.

”El precio máximo de venta se determina en razón del plazo de duración del derecho de superficie, y no puede superar el 80 por ciento del precio máximo de venta de una vivienda con protección oficial calificada en la misma fecha, cuando el plazo del derecho de superficie sea de 75 años. En el supuesto de que la duración del derecho de superficie sea de 90 o más años, el precio no puede superar el 90 por ciento del precio antes indicado.

”Con respecto a plazos de duración inferiores, será de aplicación la reducción del precio máximo que prevé el artículo 32.4 del Real decreto 2066/2009, en la redacción dada por el Real decreto 1713/2010.”

Artículo 6

Se deja sin efecto el contenido del artículo 20.6 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Artículo 7

El apartado 3 del artículo 29 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“29.3 El subsidio se otorga por un periodo de 5 años y se puede ampliar hasta dos periodos de la misma duración cuando los ingresos familiares del beneficiario sean inferiores a 4,210502 veces el IRSC. La ampliación la tiene que solicitar expresamente el beneficiario dentro del quinto y décimo año, el cual deberá acreditar que se mantienen las condiciones que le dan derecho al subsidio.”

Artículo 8

Se deja sin efecto el contenido del artículo 30 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Artículo 9

El artículo 31 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“31.1 En el supuesto de transmisión del derecho de superficie de una vivienda promovida sobre suelo de titularidad pública, las personas o entidades promotoras de viviendas en régimen general o especial pueden obtener una subvención con cargo al presupuesto de la Agencia de la Vivienda de Cataluña de un máximo de 800 euros anuales por vivienda durante un periodo de 10 años.

”31.2 En el supuesto de transmisión del derecho de superficie de una vivienda promovida sobre suelo de titularidad privada o pública, siempre que se haya acordado un derecho de opción de compra del dominio residual a favor del adquirente, las personas adquirentes de viviendas en régimen general o especial pueden obtener una subvención con cargo al presupuesto de la Agencia de la Vivienda de Cataluña de un máximo de 500 euros anuales por vivienda durante un periodo de 10 años.

”Para acceder a la subvención se tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

”a) Que el derecho de opción de compra que se otorgue a las personas que adquieran la vivienda tenga una duración mínima de 10 años.

”b) Que el precio para acceder a la plena propiedad no supere la diferencia entre el precio máximo de venta establecido en la calificación definitiva y el precio de la transmisión del derecho de superficie, incrementado con el IPC.

”c) Que en caso de haber establecido un pago periódico a cuenta del diferencial establecido para acceder a la plena propiedad, el importe máximo anual de este pago a cuenta no supere la renta inicial máxima de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler a 10 años, de acuerdo con lo que establece el artículo 10.1, y se deberán descontar del precio final un 60% de las cantidades satisfechas por el superficiario.

”La subvención se entregará al promotor, que lo deberá deducir íntegramente del pago anual establecido en la letra c) anterior.”

Artículo 10

El último párrafo del apartado 2 del artículo 35 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“El subsidio también se aplicará al periodo de carencia en las condiciones establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con la autorización previa de los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y la conformidad de la entidad financiera que concede el préstamo.”

Artículo 11

El artículo 36 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“36.1 Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña reconocen, en las condiciones que establece el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler a 25 años. La cuantía de la subvención por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda calificada es la siguiente:

”Viviendas de régimen especial:

”Zona A: 270 euros.

”Zona B: 250 euros.

”Zona C: 240 euros.

”Zona D: 230 euros.

”Viviendas de régimen general:

”Zona A: 200 euros.

”Zona B: 180 euros.

”Zona C: 170 euros.

”Zona D: 160 euros.

”En el cómputo de la superficie útil no se incluyen anexos ni superficies adicionales.”

“36.2 Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña reconocen, en las condiciones que establece el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler a 10 años. La cuantía de la subvención por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda calificada es la siguiente:

”Viviendas de régimen especial:

”Zona A: 180 euros.

”Zona B: 160 euros.

”Zona C: 150 euros.

”Zona D: 140 euros.

”Viviendas de régimen general:

”Zona A: 150 euros.

”Zona B: 130 euros.

”Zona C: 120 euros.

”Zona D: 110 euros.

”En el cómputo de la superficie útil no se incluyen anexos ni superficies adicionales.”

“36.3 En caso de que la renta anual máxima inicial de las viviendas de alquiler con protección oficial a 10 años que se aplique efectivamente se reduzca en 1 punto o más respecto al máximo previsto en el artículo 10.1, las personas o entidades promotoras pueden recibir una subvención complementaria con cargo al presupuesto de la Agencia de la Vivienda de Cataluña de un máximo de 800 euros anuales por vivienda durante el periodo de los diez años de vinculación al alquiler.”

Artículo 12

El apartado 1 del artículo 41 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“41.1 Las personas o entidades promotoras de los alojamientos colectivos protegidos se pueden acoger al mismo sistema de financiación que las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial para alquiler a 25 años, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, cuando se trate de alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

”Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña reconocen, a las personas o entidades promotoras, el derecho a percibir las subvenciones siguientes, a las cuales el promotor tiene derecho tanto si obtiene préstamo convenido como si renuncia:

”a) Una subvención por metro cuadrado de superficie útil, con un máximo computable de 40 metros cuadrados de acuerdo con las previsiones del Real decreto 2066/2008, en la cuantía siguiente:

”Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos vulnerables: 300 euros.

”Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos específicos: 190 euros.

”b) Una subvención complementaria para cada alojamiento protegido destinado a colectivos vulnerables calificado definitivamente, de un máximo de 800 euros anuales durante un periodo de diez años con cargo al presupuesto de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.”

Artículo 13

El apartado 3 del artículo 44 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, queda redactado de la siguiente manera:

“44.3 La cuantía del subsidio será la misma que la prevista para las viviendas con protección oficial de régimen general que establece el artículo 29.”

Artículo 14

Se deja sin efecto el contenido de las letras b) c) y d) de la disposición transitoria 1 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Artículo 15

Se añade una disposición adicional 10 al Decreto 13/2010, de 2 de febrero, con el siguiente redactado:

“Transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas destinadas al alquiler en planes de vivienda anteriores.

”Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden autorizar la transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas destinadas al alquiler en las condiciones previstas en la disposición adicional primera del Real decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Aplicación de subvenciones a situaciones anteriores a la entrada en vigor de esta Orden:

a) Promoción de viviendas con protección oficial de alquiler

Los promotores que obtuvieron un préstamo convenido comunicado al Ministerio de Fomento antes del 1 de enero de 2011 tendrán derecho a las subvenciones previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Los promotores que han obtenido u obtengan el preceptivo préstamo convenido con posterioridad al 1 de enero de 2011 tendrán derecho a las subvenciones previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, con las adaptaciones efectuadas por esta Orden.

b) Promoción de alojamientos colectivos protegidos

Las actuaciones que fueron objeto de acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento antes del 1 de enero de 2011 tendrán derecho a las subvenciones previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Las actuaciones que hayan sido o sean objeto de acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento con posterioridad al 1 de enero de 2011 tendrán derecho a las subvenciones previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, con las adaptaciones efectuadas por esta Orden.

c) Promoción de viviendas con protección oficial de venta

Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas con protección oficial destinadas a venta relacionados en el apartado 4 de la disposición transitoria primera del Real decreto 1713/2010 tendrán derecho a percibir la ayuda directa estatal en la entrada (AEDE) prevista en el artículo 30 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.

Segunda

Las subvenciones a la promoción de viviendas en régimen de venta con derecho de superficie establecidas en el artículo 31 serán de aplicación a promociones que

hayan obtenido la calificación provisional o definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de esta Orden, siempre que las transmisiones del derecho de superficie se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 20 de esta Orden.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Orden entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 27 de febrero de 2012

LLUÍS RECODER I MIRALLES
Consejero de Territorio y Sostenibilidad
(12.058.017)
