

## Xedapen Orokorrak

### ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA

5448

AGINDUA, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazte-ari buruzkoa.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantzaturri buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 6. artikulua xedatzen duenez, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eta bigarren eskualdatzeetako eta ondorengo eskualdatzeetako gehieneko prezioak dagokion etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarria Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren aginduaren bidez zehaztuko dira, etxebizitza motaren eta etxebizitza dagoen udalerriaren arabera. Dekretu hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zen 2008ko martxoaren 28an, 59. zenbakian. Era berean, prezioen aginduek alokairu-kontratuei aplikatzekoak diren gehieneko errentak erregulatuko dituztela aipatzen da artikulua horretan.

Aurreikuspen horiek kontuan hartuta eman zen babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua, 2008ko maiatzaren 15ekoa, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zena 2008ko maiatzaren 28an, 100. zenbakian. Gero, aldatu egin zen babes ofizialeko etxebizitzaren inguruko zenbait agindu aldatzeko den Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2009ko abenduaren 10eko Aginduaren bitartez (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 2009ko abenduaren 29koa, 249. zenbakia).

Igarotako denbora ikusita, beharrezkoa da prezio horiek eguneratzea babes ofizialeko etxebizitzaren gaur egungo inguruabarrei egokitzeko.

Lehenengo egokitzapena azalera-eskubidean eskualdatutako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioan egingo da, hau da, azken urte hauetan Eusko Jaurlaritzak, oro har, eraikitakoetan. Eraikitako etxebizitza m<sup>2</sup> bakoitzeko gehieneko prezioa % 2 igoko da, eraikingintzako arau tekniko berriak aplikatzeak ekarri dituen kostuak gehitzearen (% 0,2) eta 2008ko uztailearen 1etik 2010eko ekainaren 30 bitartean izandako eraikingintza-kostuen gehitzearen ondorioz (% 1,8).

Prezio hori zehaztuta, bigarren egokitzapena egin behar da, jabetza osoko babes ofizialeko etxebizitzaren,

## Disposiciones Generales

### DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

5448

ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 59, de 28 de marzo de 2008, dispone en su artículo 6 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 Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en función del tipo de vivienda y del municipio donde se encuentren. Del mismo modo se señala en el citado artículo que las Órdenes de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

En desarrollo de tales previsiones, se dictó la Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 100, de 28 de mayo de 2008, que posteriormente fue modificada mediante la Orden de 10 de diciembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de diversas órdenes en materia de viviendas de protección oficial, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 249, de 29 de diciembre de 2009.

Dado el tiempo transcurrido, es preciso actualizar dichos precios para adecuarlos a las circunstancias actuales de las viviendas de protección oficial.

La primera adecuación se practica sobre el precio de las viviendas de protección oficial transmitidas en derecho de superficie -las construidas como norma general por el Gobierno Vasco en los últimos años-, cuyo precio máximo por m<sup>2</sup> de vivienda construida se incrementa un 2% debido al incremento de costes sufrido por aplicación de las nuevas normas técnicas de edificación (0,2%) y al incremento de los costes de la edificación entre el 1 de julio de 2008 y el 30 de junio de 2010 (1,8%).

Determinado este precio, surge automáticamente el correspondiente a las viviendas de protección ofi-

aurreko zenbatekoari % 10 gehitu behar baitzaio lurzoruaren eragin-balioa dela-eta.

Hirugarren egokitzapenari dagokionez, oro har alokairura bideratuta dauden erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetara (etxebizitza sozialak) % 10 gehituko zaie egun daukaten prezioa. Salbuetsita geratuko dira birkokatzeetarako edota alokairurako beste administrazio batzuei saltzeko diren etxebizitzak. Prezio horiek oso urrutiti daude eraikuntza-kostuekiko eta etorkizunean hurrenez hurren eta progresiboki egokitzen joan beharko dira, behar bezala balioesteko.

Azalera-eskubideko etxebizitzaren prezioa doitzeak automatikoki dakar jabetza osoko erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzena ere doitzea, aurreko zenbatekoa % 10 gehitzen baita lurzoruaren eragin-balioa dela-eta.

Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzek egungo prezioei eusten diote, babes publikoko etxebizitzaren prezio altuen mailan kokatzen baitira. Izan ere, etxebizitza libreen prezioak jaitsi egin dira azkenaldi honetan eta, horren ondorioz, etxebizitza tasatuen eta libreen arteko aldeak.

Nolanahi ere, teknika berbera jarraituz, jabetza osoko erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa zehazteko gehieneko prezioak % 10 gehituko dira lurzoruaren eragin-balioa dela-eta.

Laugarren neurri zuzentzailea honako hau izango da: errentamenduari aplikatzekoak diren gehieneko errentan egiturak beherantz doitu erabat, salmenta-prezioen aldaketak haiengan izango lukeen eragina leuntzeko. Gehieneko kopuruak etxebizitza merkatuaren egungo beheranzko bilakaera eta alokairura mugatuko lirateke, Eusko Jaurlaritzak alokairurako merkatuan burutu dituen bitartekaritza-programetan jada aplikatu dituen beste doikuntza batzuekin bat etorrira.

Horrek, alokairuko gehieneko prezioak erabat arautzea dakar, hau da, egungo merkatuko baldintzetara egokitu eta prezio eskuragarriagoak bilatzea, alokairuan eskuratzeko egindako finantza-ahaleginek erosketan eskuratzeko egindakoekin alderatuta lehia-abantailak izan ditzaten.

Bide batez, arrazionalizatu egingo dira errentak kudeatzeko eta eguneratzeko eragiketa-mekanismoak, haiek zehazterakoan beharrezkoa den zuzentasuna eta kudeaketa azkarragoa eta eraginkorragoa uztartuz.

Bosgarren berritasun legez, gure araudigintzan lehenbizikoz arautuko dira erregimen autonomikoko zuzkidura-alojamenduen erabiltzaileek ordaindu beharreko kanonak, administrazioaren zain denbora luzean egonda gero, azkenean gauzatu egingo baitira.

cial en propiedad plena, segunda adecuación, al incrementar la cantidad resultante anterior en un 10% por la repercusión del valor del suelo.

A las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales), tercera adaptación, cuyo destino generalizado es el de alquiler (salvo excepciones para realojos o venta a otras administraciones con destino al alquiler), se les incrementa el precio en un 10% sobre el vigente hasta ahora. Estos precios, en la actualidad, se encuentran muy distantes de sus costes de edificación, debiendo ser objeto de sucesivas y progresivas adaptaciones en el futuro, para su correcta puesta en valor.

Este ajuste en precios que se practica sobre la modalidad en derecho de superficie, origina automáticamente el correspondiente a las viviendas de protección oficial de régimen especial en propiedad plena, al incrementar la cantidad resultante anterior en un 10% por la repercusión del valor del suelo.

Las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico mantienen básicamente sus precios actuales, dado que se sitúan en el escalón alto de precios de viviendas de protección pública habiendo descendido en los últimos tiempos el nivel de precios de las viviendas libres y, por tanto, los diferenciales de precios entre las viviendas tasadas y las libres.

No obstante y siguiendo la misma técnica, para determinar el precio de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico en plena propiedad se incrementan los precios máximos atribuibles en un 10% por la repercusión del valor del suelo.

Como cuarta medida correctora, se acomete un ajuste global a la baja en la estructura de rentas máximas aplicables al arrendamiento, para atenuar el impacto que en las mismas causaría la variación de los precios de venta, limitando sus cuantías máximas a la actual evolución bajista del mercado de vivienda y específicamente al del alquiler, en consonancia con otros ajustes ya practicados en los programas de intermediación en el mercado de alquiler que se han acometido desde el Gobierno Vasco.

Ello implica una completa regulación de los precios máximos de alquiler, adaptándolos a las condiciones actuales de mercado, y buscando unos precios más accesibles, con la idea de que los esfuerzos financieros para el acceso en alquiler presenten ventajas competitivas con sus equivalentes en compra.

También se racionalizan, de paso, los mecanismos operativos de gestión y actualización de rentas, combinando la equidad en su determinación, con una gestión operativa más ágil y eficaz.

Como quinta novedad, se regulan por primera vez en nuestra normativa los cánones a satisfacer por los usuarios de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico, que alcanzan por fin vida real tras largo tiempo de espera administrativa.

Honako hau da seigarren eta azken berritasuna: azalera-eskubidearen gehieneko prezioaren oinarriak arautu egingo dira, lehenbizikoz.

Azalera-eskubideko etxebizitzaren prezioa kalkulatzeko metodologiak ezinbestean hartu du kontuan aldi baterako izaera duen eskubide horren balioa hutsa izango dela haren indarraldia agortzen denean (Administrazio honen ohiko praktikaren arabera, 75 urtera, eraikitakoaren jabetza osoa azalera-eskubidea laga zuen administrazioa itzuliko delarik.

Balorazioa egiteko erreferentzia bezala hartu dira ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-xede jakin batzuetarako balioztatzeko arauen gaineko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua (BOE, 85. zenbakia, 2003ko apirilaren 9koa). Agindu hori, urriaren 4ko EHA/3011/2007 Aginduaren bidez aldatua izan zen (BOE, 249. zenbakia, 2007ko urriaren 17koa).

Azalera-eskubidean erosita dauden etxebizitzaren prezioa kalkulatzeko Agindu horren 53. artikuluan xedatutakoa hartuko da kontuan: hasierako balioa kalkulatzeko Aginduaren 45.2 artikuluari lotzen zaio; eskubidea iraungitzen den datan itzulketa-balioaren egungo balioa, 31.3 artikuluan arabera kalkulatu; aipatutako balioak kalkulatzeko aplikatu beharreko eguneratze-tasa, 32. artikuluan jasotakoaren arabera. Horrez gainera, kontuan hartuko da Eusko jaurlaritzak ezarritako eskubidearen iraungitze-data (75 urte) eta lehenengo sei urteetan (0 urtetik 5. urtera) ez dagoela eraikinaren balio-galerarik, nahiz eta azalera-eskubidearen iraupen-aldia murrizten joan.

Gogoeta hori egiterakoan kontuan izan da azalera-eskubidea lurzorua sustatzaileari esleitzen zaion unean ematen dela (0 urtea) eta sustatzaileak burutu behar duela sustapen-promozioa esleipendunei etxebizitzak entregatu arte.

Esleipendunek etxebizitzak eskuratu ondoren, Eraikintzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legeak (BOE 266. zenbakia, 1999ko azaroaren 6koa) ezarritakoaren bat etorriz, urte bete-ko bermea dago akabera-akatsentzat. Antzinasunagatiko eraikinaren balio-galera ordutik aurrera uler-tzen da hasten dela.

Balioespen-prozesu hori modu laburtuan dago jasota III. eranskinean bildutako balio-galeren porzentajeen taulan. Haiak kalkulatzeko formulazioak daude zehaztuta, gorago aipatutako martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan xedatutako irizpideen arabera, hain zuzen. Ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-xede jakin batzuetarako balioztatzeko arauen gaineko Agindua da eta urriaren

Como sexta y última gran novedad, se acomete asimismo por primera vez, la regulación de los fundamentos del cálculo del precio máximo del derecho de superficie.

La metodología del cálculo del precio de las viviendas en derecho de superficie tiene necesariamente en cuenta que el valor de este derecho de carácter temporal, será igual a cero en el momento que expire el plazo de vigencia del mismo (en la práctica habitual de esta Administración, tras 75 años), revirtiendo la plena propiedad de lo edificado, a la administración cedente del derecho de superficie.

La valoración se realiza tomando como referencia los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n.º 249, de 17 de octubre de 2007).

El cálculo del precio de los inmuebles sobre los que existe un derecho de superficie se efectúa en base a lo dispuesto en el artículo 53 de dicha Orden, que remite al artículo 45.2 de la misma para el cálculo del valor de partida; al valor actual del valor de reversión, en la fecha de extinción del derecho, calculado de acuerdo a su artículo 31.3; y a la tasa de actualización a aplicar para calcular los valores citados en base a lo contemplado en su artículo 32, tomando en consideración, adicionalmente, el plazo de extinción del derecho usualmente establecido por el Gobierno Vasco (75 años) y la presunción de que en los seis primeros años (del año 0 al año 5) no se produce depreciación de la edificación, aunque se vaya reduciendo el período de duración del derecho de superficie.

Esta última consideración se realiza teniendo en cuenta que el derecho de superficie se otorga en el momento de la adjudicación del suelo al agente promotor (año 0), quien deberá acometer el proceso de promoción hasta la entrega de las viviendas a los adjudicatarios.

Una vez recibidas las viviendas por éstos, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE n.º 266, de 6 de noviembre de 1999) establece una garantía de un año para los defectos por acabados, por lo que es a partir de este momento cuando se puede considerar que se inicia el proceso de depreciación por antigüedad de la edificación.

Este proceso de valoración se recoge de una manera simplificada a través de la tabla de porcentajes de depreciación que figura en el anexo III, y se especifican las formulaciones empleadas para su cálculo en base a los criterios detallados establecidos en la precitada Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financie-

4ko EHA/3011/2007 Aginduaren bitartez aldatua izan zen.

Horren arabera, honako hau

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA  
XEDAPEN OROKORRAK

**1. artikulua.**– Xedea.

1.– Agindu honen helburu da babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioak eta urteko gehieneko errentak zehaztea, baita erregimen autonomikoko zuzkidura-alojamenduak okupatzeagatik ordaindu beharreko hileko kanona zehaztea ere.

2.– Ondorio hauetarako, babes ofizialeko etxebizitzat joko dira erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, hau da, etxebizitza sozialak, eta erregimen tasatu autonomikoko etxebizitzak.

II. KAPITULUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SALMENTAKO  
GEHIENENKO PREZIOAK

**2. artikulua.**– Gehieneko prezioak.

1.– Azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioak eta jabetza osoan eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren ondorengo artikuluetan ezarritakoaren arabera kalkulatuko dira.

2.– Ordezko bizilekua emateko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa zehazteko babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 38. artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 23. artikulua hartuko dira kontuan.

**3. artikulua.**– Azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema.

1.– Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren edota azalera-eskubidean eraikitako etxebizitza sozialaren gehieneko prezioa kalkulatzeko oinarritzko prezioa eta etxebizitzaren metro koadro erabilgarriak biderkatuko dira.

2.– Babes ofizialeko erregimen orokorreko eta erregimen tasatu autonomikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak honela zehaztuko dira:

a) Etxebizitzaren lehenengo 45 metro koadro erabilgarriak. Oinarritzko prezioa 1,15ekin biderkatuta.

ras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

En su virtud,

DISPONGO:

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.**– Objeto.

1.– La presente Orden tiene por objeto determinar los precios máximos de venta y las rentas máximas anuales de las viviendas de protección oficial y el canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

2.– Se consideran viviendas de protección oficial a estos efectos las viviendas de protección oficial de régimen general, las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales, y las viviendas de régimen tasado autonómico.

CAPÍTULO II  
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS  
DE PROTECCIÓN OFICIAL

**Artículo 2.**– Precios máximos.

1.– Los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie y de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena se calcularán con arreglo a lo establecido en los artículos siguientes.

2.– Los precios de las viviendas de protección oficial destinadas a realojos se determinarán de conformidad con lo previsto en los artículos 38 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 3.**– Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie.

1.– Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales edificadas en derecho de superficie se determinarán multiplicando el precio base por el número de metros cuadrados útiles de las viviendas.

2.– Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen general y de régimen tasado autonómico edificadas en derecho de superficie se determinarán del siguiente modo:

a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,15.

b) Etxebizitzaren 45 metro koadro erabilgarritik 60ra bitarte. Oinarrizko prezioa 1,10ekin biderkatuta.

c) Etxebizitzaren 60 metro koadro erabilgarritik 75era bitarte. Oinarrizko prezioa 1ekin biderkatuta.

d) Etxebizitzaren 75 metro koadro erabilgarritik 90era bitarte. Oinarrizko prezioa 0,8rekin biderkatuta.

e) Arauaren arabera aurreikusitako zirkunstantziak tarteko, etxebizitzak 90 metro koadro baino gehiago baditu, 90 metro koadrotik aurrera oinarrizko prezioa 0,8rekin biderkatuta aplikatuko da.

f) Dentsitate baxuko eraikinen kasuan, horrez gain, horrela lortutako gehieneko prezioak % 10 gehitu daitezke.

**4. artikulua.**— Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo azalera-eskubidean eraikitako etxebizitza sozialetan oinarrizko prezioa.

a) Sustapen publikoa. Gehieneko prezioa: 734,13 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) Sustapen pribatua. Gehieneko prezioa: 975,90 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Oinarrizko prezioari 0,46 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

**5. artikulua.**— Azalera-eskubidean eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak oinarrizko prezioa.

a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 1.481,19 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 1.433,08 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Gainerako udalerrietan: 1.294,57 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

d) Oinarrizko prezioari 0,4 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

**6. artikulua.**— Azalera-eskubidean eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak oinarrizko prezioa.

a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 2.468,63 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 2.388,47 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Gainerako udalerrietan: 2.156,01 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

d) Oinarrizko prezioari 0,28 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,10.

c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1.

d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,8.

e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,8.

f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10%.

**Artículo 4.**— Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales edificadas en derecho de superficie.

a) Promoción pública. Precio máximo: 734,13 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) Promoción privada. Precio máximo: 975,90 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,46 al precio base.

**Artículo 5.**— Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas en derecho de superficie.

a) En los municipios incluidos en el anexo I: 1.481,19 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) En los municipios incluidos en el anexo II: 1.433,08 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) En el resto de municipios: 1.294,57 euros/m<sup>2</sup> útil.

d) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,4 el precio base.

**Artículo 6.**— Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en derecho de superficie.

a) En los municipios incluidos en el anexo I: 2.468,63 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) En los municipios incluidos en el anexo II: 2.388,47 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) En el resto de municipios: 2.156,01 euros/m<sup>2</sup> útil.

d) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

**7. artikulua.**— Jabetza osoan eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema.

1.— Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren edota jabetza osoan eraikitako etxebizitza sozialen gehieneko prezioa kalkulatzeko oinarritzko prezioa eta etxebizitzaren metro koadro erabilgarriak biderkatu dira.

2.— Babes ofizialeko erregimen orokorreko eta jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak honela zehaztuko dira:

a) Etxebizitzaren lehenengo 45 metro koadro erabilgarriak. Oinarritzko prezioa 1,15ekin biderkatuta.

b) Etxebizitzaren 45 metro koadro erabilgarritik 60ra bitarte. Oinarritzko prezioa 1,10ekin biderkatuta.

c) Etxebizitzaren 60 metro koadro erabilgarritik 75era bitarte. Oinarritzko prezioa 1ekin biderkatuta.

d) Etxebizitzaren 75 metro koadro erabilgarritik 90era bitarte. Oinarritzko prezioa 0,8rekin biderkatuta.

e) Arauaren arabera aurreikusitako zirkunstantziak tarteko, etxebizitzak 90 metro koadro baino gehiago baditu, 90 metro koadrotik aurrera oinarritzko prezioa 0,8rekin biderkatuta aplikatuko da.

f) Dentsitate baxuko eraikinen kasuan, horrez gain, horrela lortutako gehieneko prezioak % 10 gehitu daitezke.

**8. artikulua.**— Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren edo jabetza osoan eraikitako etxebizitza sozialen oinarritzko prezioa.

a) Sustapen publikoa. Gehieneko prezioa: 807,54 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) Sustapen pribatua. Gehieneko prezioa: 1073,49 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Oinarritzko prezioari 0,46 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

**9. artikulua.**— Jabetza osoan eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa.

a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 1.629,31 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 1.576,40 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Gainerako udalerrietan: 1.424,03 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

d) Oinarritzko prezioari 0,4 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

**Artículo 7.**— Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena.

1.— Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales edificadas en propiedad plena se determinarán multiplicando el precio base por el número de metros cuadrados útiles de las viviendas.

2.— Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen general y de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena se determinarán del siguiente modo:

a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,15.

b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,10.

c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1.

d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,8.

e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,8.

f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10%.

**Artículo 8.**— Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales edificadas en propiedad plena.

a) Promoción pública. Precio máximo: 807,54 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) Promoción privada. Precio máximo: 1073,49 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,46 al precio base.

**Artículo 9.**— Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas en propiedad plena.

a) En los municipios incluidos en el anexo I: 1.629,31 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) En los municipios incluidos en el anexo II: 1.576,40 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) En el resto de municipios: 1.424,03 euros/m<sup>2</sup> útil.

d) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,4 el precio base.

**10. artikulua.**– Jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzeko prezioa.

a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 2.715,49 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 2.627,32 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

c) Gainerako udalerrietan: 2.371,61 euro/m<sup>2</sup> erabilgarri.

d) Oinarritzeko prezioari 0,28 biderkatuta lortuko da eranskinen m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

**11. artikulua.**– Babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eskualdatze eta ondorengoetarako arau bereziak.

1.– Aurreko artikuluetan xedatutakoarekin ados kalkulaturako babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa aurreko eskualdatzeetan prezioagatik eta legez eska daitezkeen zergengatik ordaindutako zenbateko osoa baino baxuagoa bada, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa kopuru horretara arte igo ahal izango da. Salbuespen bakarra izango dira 12. artikuluan aurreikusitako gehieneko prezioaren murrizte kasuak.

2.– Ordezko bizilekua emateko babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengo eskualdatzetako gehieneko prezioa, lehen eskualdatzearen berbera izango da. Hura eguneratu ahal izango da azalera erabilgarri m<sup>2</sup> bakoitzeko, dena delako udalerrian eta etxebizitza mota bererako gehieneko prezioa berrikusi den heinean.

3.– Modu iraunkorren kalifikaturiko eta erabiltzaile edo erosleek errentamendura bideraturiko babes ofizialeko etxebizitzak bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan saltzen badira, honako gehieneko prezio hauetan besterendu ahalko dira:

a) Behin betiko kalifikazioa egin zenetik kontatzen hasita, 1. eta 15. urteen artean salduz gero, une horretan indarrean dagoen gehieneko prezioa.

b) Behin betiko kalifikazioa egin zenetik kontatzen hasita, 15. urtetik 50. urtera bitarte salduz gero, une horretan indarrean dagoen gehieneko prezioan, gehi % 20.

c) Behin betiko kalifikazioa egin zenetik kontatzen hasita, 50. urtetik aurrera salduz gero, une horretan indarrean dagoen gehieneko prezioan, gehi % 25.

**12. artikulua.**– Azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioak.

Azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren eta eranskinen bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako prezioa eskubideak irauten duen epe

**Artículo 10.**– Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena.

a) En los municipios incluidos en el anexo I: 2.715,49 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) En los municipios incluidos en el anexo II: 2.627,32 euros/m<sup>2</sup> útil.

c) En el resto de municipios: 2.371,61 euros/m<sup>2</sup> útil.

d) El precio máximo por m<sup>2</sup> útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

**Artículo 11.**– Reglas especiales para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial.

1.– Si el precio máximo en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial, calculado a tenor de lo dispuesto en los artículos anteriores, 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 podrá elevarse hasta esta cantidad, excepto en los casos en que la disminución del precio máximo obedezca a lo previsto en el artículo 12.

2.– El precio máximo en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial destinadas a realojos 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 m<sup>2</sup> de superficie útil, en el municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda.

3.– Si las viviendas de protección oficial calificadas de modo permanente y destinadas por sus promotores o compradores a arrendamiento, se vendieran por éstos en primeras o segundas transmisiones, el precio máximo al que podrían enajenarse será el siguiente:

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 50, contados desde su calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento, con un incremento del 20%.

c) Si se venden a partir del año 50 desde su calificación definitiva, el precio máximo vigente en ese momento, con un incremento del 25%.

**Artículo 12.**– Precios máximos para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie.

El precio en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie y sus anejos durante el plazo

barruan kalkulatzeko, III. eranskinean dago ezarrita baliospen-sistema.

III. KAPITULUA  
BABES OROKORREKO ETXEBIZITZEN URTEKO  
GEHIENEN ERRENTA

**13. artikulua.**– Urteko gehieneko errenta.

1.– Errentamendu erregimenean esleitutako babes ofizialeko etxebizitzetara aplikagarri zaien urteko gehieneko errenta etxebizitza horien ete euren eranskinean gehieneko salmenta prezioaren portzentaje bat izango da eta bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera zehaztuko da, errentamendukontratua sinatzen den egunean daudenak, hain zuzen, berdin diolarik esleipenerako kontuan hartu diren diru-sarrerak. Hala dago xedatuta babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 19. artikuluan eta ondoregoetan.

2.– Errentamendukontratuak iraun bitartean edo luzapenetan (bost urterarte), urteko errenta automatikoki eguneratuko da, Kontsumorako Prezioen Indizeak Euskadin izandako portzentaje aldaketaren arabera, hain zuzen ere. Urteko errenta eguneratzeko urte batetik besterako azken indizea erabiliko da, eguneratzearen urteko sortzapen unean ofizialki eskuragarri dagoena.

3.– Bost urteko epea igarota, errentamenduekin jarraitzeko eskatutako baldintzak betetzen jarraitzen badu bizikidetzaren unitateak, kontratua berriro ahal izango da, Agindu honetako 13.1 artikulua aplikatuta dagokion hasierako gehieneko arte eguneratuko delarik urteko errenta.

4.– Errentamenduek iraun bitartean, edozein unetan egiaztatu ahal izango dira bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak. Hasierako errenta finkatzeko aintzat hartutakoak baino sarrera handiagoak egiaztatuz gero, egiaztatutako sarrera horiei dagokien portzentajera egokitu ahal izango da errenta.

**14. artikulua.**– Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetara edo azalera-eskubidean eraikitako sustapen publikoko etxebizitza sozialei aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetara azalera-eskubidean edo sustapen publikoko etxebizitza sozialei eta haien eranskinei aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 3.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: % 2,5.

b) 3.000 eurotik gorako eta gehienez 9.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: % 3,5.

por el que se ha constituido este derecho, se calculará con arreglo al sistema de valoración que se establece en el anexo III.

CAPÍTULO III  
RENTA MÁXIMA ANUAL DE LAS VIVIENDAS DE  
PROTECCIÓN GENERAL

**Artículo 13.**– Renta máxima anual.

1.– La renta máxima anual inicial aplicable a las viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento será un porcentaje del precio máximo de venta de dichas viviendas y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, computados según se establece en los artículos 19 y siguientes del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, con independencia de cuáles hayan sido los ingresos computados para la adjudicación.

2.– Durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento o de sus prórrogas hasta los cinco años, la renta anual se actualizará automáticamente en la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo del País Vasco. Se aplicará para la actualización anual de la renta el último Índice interanual disponible oficialmente en el momento del devengo anual de la actualización.

3.– Concluido el plazo de cinco años, si la unidad convivencial sigue cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente para continuar en el arrendamiento, se podrá novar el contrato, actualizando la renta anual hasta la máxima inicial que le corresponda en aplicación del artículo 13.1 de esta Orden.

4.– En cualquier momento durante la duración del arrendamiento se podrán comprobar los ingresos de la unidad convivencial. Si se constatasen mayores ingresos que los considerados para la determinación de la renta inicial, podrá adecuarse la renta al porcentaje correspondiente a los ingresos comprobados.

**Artículo 14.**– Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública edificadas en derecho de superficie.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 2,5%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 3,5%.

c) 9.000 eurotik gorako eta gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,5.

d) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 18.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 5,2.

e) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 6.

f) 22.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 7,25.

g) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 8,25.

h) 28.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 10,6.

i) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 11,8.

**15. artikulua.**– Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetzi edo azalera-eskubidean eraikitako sustapen pribatuko etxebizitza sozialei aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edota sustapen pribatuko etxebizitza sozialak eta eranskinak azalera-eskubidean saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 3.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 1,88.

b) 3.000 eurotik gorako eta gehienez 9.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,63.

c) 9.000 eurotik gorako eta gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,4.

d) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 18.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,91.

e) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,5.

f) 22.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 5,45.

g) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 6,2.

h) 28.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 8.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 4,5%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 5,2%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 6%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 7,25%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 8,25%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 10,6%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 11,8%.

**Artículo 15.**– Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada edificadas en derecho de superficie.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 1,88%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 2,63%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 3,4%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 3,91%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 4,5%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 5,45%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 6,2%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 8%.

i) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 8,88.

**16. artikulua.**— Azalera-eskubidean eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetzi aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak azalera-eskubidean saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 2,5.

b) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 3,2.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 25.100 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 4.

d) 25.100 eurotik gorako eta gehienez 30.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 4,7.

e) 30.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 5,2.

f) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 5,7.

**17. artikulua.**— Azalera-eskubidean eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzetzi aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak azalera-eskubidean saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) 12.000 eta 18.000 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 2.

b) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 2,4.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 27.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 3,2.

d) 27.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 3,5.

e) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetz-unitateak: % 3,75.

**18. artikulua.**— Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetzi edo jabetza osoan eraikitako sustapen publikoko etxebizitza sozialei aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo sustapen publikoko etxebizitza sozialak eta haien

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 8,88%.

**Artículo 16.**— Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas en derecho de superficie.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 2,5%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 3,2%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.100 euros: 4%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.100 euros y hasta 30.000: 4,7%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 30.000 euros y hasta 35.000: 5,2%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 5,7%.

**Artículo 17.**— Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en derecho de superficie.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos de 12.000 hasta 18.000 euros: 2%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 21.000 euros: 2,4%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 27.000 euros: 3,2%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 27.000 euros y hasta 35.000 euros: 3,5%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 3,75%.

**Artículo 18.**— Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública edificadas en plena propiedad

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en plena propiedad de las viviendas de protec-

eranskinak jabetza osoan saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 3.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,27.

b) 3.000 eurotik gorako eta gehienez 9.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,18.

c) 9.000 eurotik gorako eta gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,09.

d) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 18.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,73.

e) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 5,45.

f) 22.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 6,6.

g) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 7,5.

h) 28.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 9,64.

i) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 10,73.

**19. artikulua.**– Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzari edo jabetza osoan eraikitako sustapen pribatuko etxebizitza sozialei aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo sustapen pribatuko etxebizitza sozialak eta haien eranskinak jabetza osoan saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 3.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 1,71.

b) 3.000 eurotik gorako eta gehienez 9.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,39.

c) 9.000 eurotik gorako eta gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,08.

d) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 18.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,56.

e) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,1.

f) 22.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,96.

ción oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 2,27%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 3,18%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 4,09%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 4,73%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 5,45%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 6,6%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 7,5%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 9,64%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 10,73%.

**Artículo 19.**– Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada edificadas en propiedad plena.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 1,71%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 2,39%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 3,08%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 3,56%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 4,1%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 4,96%.

g) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 5,64.

h) 28.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 7,25.

i) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 8,07.

**20. artikulua.**– Jabetza osoan eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako portzentajeak.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak jabetza osoan saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) Gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,27.

b) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,91.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 25.100 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,64.

d) 25.100 eurotik gorako eta gehienez 30.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,27.

e) 30.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 4,73.

f) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 5,18.

**21. artikulua.**– Jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzetarako aplikatzeko portzentajeak.

Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak jabetza osoan saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira:

a) 12.000 eta 18.000 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 1,82.

b) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,18.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 27.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 2,91.

d) 27.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,18.

e) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: % 3,41.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 5,64%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 7,25%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 8,07%.

**Artículo 20.**– Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas en propiedad plena.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 2,27%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 2,91%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.100 euros: 3,64%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.100 euros y hasta 30.000: 4,27%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 30.000 euros y hasta 35.000: 4,73%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 5,18%.

**Artículo 21.**– Porcentajes aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en plena propiedad.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en plena propiedad de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos de 12.000 hasta 18.000 euros: 1,82%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 21.000 euros: 2,18%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 27.000 euros: 2,91%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 27.000 euros y hasta 35.000 euros: 3,18%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 3,41%.

IV. KAPITULUA  
ERREGIMEN AUTONOMIKOKO ZUZKIDURA  
BIZITOKIAK OKUPATZEAGATIKO HILEKO  
KANONA

**22. artikulua.**– Logela bakarreko erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokiak.

1.– Logela bakarreko erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokiak okupatzeagatiko hilean ordaindu beharreko kanona honako hau izango da:

a) Gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 150 euro.

b) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 200 euro.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 250 euro.

d) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 300 euro.

e) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 350 euro.

2.– Kanon bakoitzari 60 euro gehituko zaizkio hilean zuzkidura-bizitokiak garajea badauka atxikita.

**23. artikulua.**– Logela biko erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokiak.

1.– Logela biko erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokiak okupatzeagatiko hilean ordaindu beharreko kanona honako hau izango da:

a) Gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 180 euro.

b) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 240 euro.

c) 21.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 300 euro.

d) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 360 euro.

e) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 420 euro.

2.– Kanon bakoitzari 60 euro gehituko zaizkio hilean zuzkidura-bizitokiak garajea badauka atxikita.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

**Lehenengoa.**– Agindu honetako 13. artikulutik 21. artikulura bitartean aurreikusitakoa ez da aplikatuko hitzarmen edo lizitazio publiko bidez baldintzak

CAPÍTULO IV  
CANON MENSUAL POR OCUPACIÓN DE LOS  
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE RÉGIMEN  
AUTONÓMICO

**Artículo 22.**– Alojamientos dotacionales de régimen autonómico de un dormitorio.

1.– El canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico de un dormitorio será el siguiente:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 150 euros.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 200 euros.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.000 euros: 250 euros.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 euros y hasta 35.000: 300 euros.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 350 euros.

2.– Al canon resultante en cada caso, se le añadirán 60 euros al mes si el alojamiento dotacional dispone de garaje vinculado.

**Artículo 23.**– Alojamientos dotacionales de régimen autonómico de dos dormitorios.

1.– El canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico de dos dormitorios será el siguiente:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 180 euros.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 240 euros.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.000 euros: 300 euros.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 euros y hasta 35.000: 360 euros.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 420 euros.

2.– Al canon resultante en cada caso, se le añadirán 60 euros al mes si el alojamiento dotacional dispone de garaje vinculado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.**– Lo previsto en los artículos 13 a 21 de la presente Orden no será de aplicación a las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamien-

ezarrita dituzten errentamendu erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzei.

**Bigarrena.**– Agindu honetako 13. artikuluko 2., 3. eta 4. paragrafoetan aurreikusitakoa ez da aplikatuko errentamendu erregimenean esleitutako babes ofizialeko etxebizitzetara baldin eta baldintzak Toki Administrazioak edota mendeko erakundeek ezarri badi-tuzte.

#### XEDAPEN IRAGANKORRAK

**Lehenengoa.**– Agindu honetan aurreikusitako babes ofizialeko etxebizitzetara salmentako gehieneko prezioak aplikagarri izango dira 2010eko uztailearen 1etik aurrera egindako behin behineko kalifikazio eskabidei, Agindua indarrean sartzean ebatzi gabe daudenei, hain zuzen ere.

**Bigarrena.**– Azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzetara eta eranskinen bigarren eta ondorengo eskualdatzetako salmentako gehieneko prezioak, Agindu honetan ezarritakoak, aplikagarri izango dira Agindua indarrean sartzetik aurrera egindako horrelako etxebizitza eta eranskin guztien eskualdatzeari.

**Bigarrena.**– Lehenengo eta bigarren xedapen gehigarrietan aurreikusitakoa alde batera utzi gabe, honako Agindu hau indarrean sartu aurretik egindako errentamendu-kontratuen urteko errenta eguneratzeko, hura izenpetu zen egunean indarrean zegoen araudia hartuko da kontuan.

#### XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Babes ofizialeko etxebizitzetara gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko maiatzaren 15eko Agindua indargabetzen du agindu honek, baita aginduan xedaturikoaren aurkakoak diren xedapen guztiak ere.

#### AZKEN XEDAPENA

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean hasiko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko azaroaren 3a.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

to cuyas condiciones hayan sido establecidas en un convenio o en una licitación pública.

**Segunda.**– Lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 13 de la presente Orden no será de aplicación a las viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento cuyas condiciones hayan sido establecidas por la Administración Local o sus organismos dependientes.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**– Los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial previstos en la presente Orden serán de aplicación a las solicitudes de calificación provisional formuladas a partir del 1 de julio de 2010 y pendientes de resolución en el momento de su entrada en vigor.

**Segunda.**– Los precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas y anejos edificados en derecho de superficie establecidos en esta Orden serán de aplicación a todas las transmisiones de tales viviendas y anejos que se lleven a cabo a partir de su entrada en vigor.

**Tercera.**– Sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones adicionales primera y segunda, la actualización de la renta anual de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden se regirá por la normativa vigente a la fecha de su formalización.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial así como cuantas disposiciones se opondan a lo dispuesto en ésta.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de noviembre de 2010.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

I. ERANSKINA / ANEXO I

ARABA/ÁLAVA

Laudio/*Llodio*  
Vitoria-Gasteiz

BIZKAIA

Amorebieta-Etxano  
Barakaldo  
Basauri  
Berango  
Bermeo  
Bilbao  
Durango  
Erandio  
Ermua  
Galdakao  
Gernika-Lumo  
Getxo  
Leioa  
Mungia  
Portugalete  
Santurtzi  
Sestao  
Sopelana

GIPUZKOA

Andoain  
*Arrasate/Mondragón*  
Astigarraga  
Donostia-San Sebastián  
Eibar  
Errenteria  
Hernani  
Hondarribia  
Irun  
Lasarte-Oria  
Lezo  
Oiartzun  
Pasaia  
Tolosa  
Zarautz

II. ERANSKINA / ANEXO II

ARABA/ÁLAVA

Amurrio  
*Salvatierra/Agurain*  
Oyón-Oion

BIZKAIA

Abadiño  
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena  
Alonsotegi  
Arrankudiaga  
Arrigorriaga  
Bakio  
Balmaseda  
Barrika  
Berriz  
Derio  
Elorrio  
Etxebarri  
Gorliz  
Güeñes  
Igorre  
Iurreta  
Larrabetzu  
Lekeitio  
Lemoa  
Lemoiz  
Lezama  
Loiu  
Markina-Xemein  
Muskiz  
Ondarroa  
*Urduña/Orduña*  
Ortuella  
Plentzia  
Sondika  
Ugao-Miraballes  
Urduliz  
Valle de Trápaga-Trapagaran  
Zaldibar  
Zalla  
Zamudio

Zaratamo  
Zeberio  
Zierbena  
Ziortza-Bolibar

GIPUZKOA

Aretxabaleta  
Azkoitia  
Azpeitia  
Beasain  
Bergara  
Deba  
Elgoibar  
Eskoriatza  
Getaria  
Ibarra  
Lazkao  
Legazpi  
Oñati  
Ordizia  
Orio  
Soraluze-Placencia de las Armas  
Urnieta  
Urretxu  
Usurbil  
Villabona  
Zestoa  
Zizurkil  
Zumaia  
Zumarraga

## III. ERANSKINA

Babes publikoko etxebizitzetara hasiera batean ezar dakizkien gehieneko prezioa zehazteko, Agindu honetako 2. artikulutik 6. artikulura bitartean jasotako erregelak kasu bakoitzean konputagarri diren metro koadro erabilgarri aplikatuz zehaztuko da, horiei aplikatuko zaizkie zehaztutako oinarritzeko prezioa. Eta beti ere, etxebizitzaren babes-tipologia, eremu geografikoa eta izaera(etxebizitza edo eranskina) kontuan hartuta.

Horrela zehaztutako gehieneko prezioa hiru elementuz dago osatuta:

- a) Lurzoruaren eragin-balioa.
- b) Merkatuko osagaiei dagozkien balioa, guztizkoaren % 15ean finkatuta dagoena.
- c) Eraikuntza- eta urbanizazio-kostuei dagokien balioa, honela definituta: dagokion balioa ken lurzoruaren balioa ken merkatuko osagaiei dagokien balioaren arteko aldea.

Azalera-eskubideko etxebizitzaren prezioa kalkulatzeko metodologiak ezinbestean hartu behar du kontuan aldi baterako izaera duen eskubide horren balioa hutsa izango dela haren indarraldia agortzen denean, eraikitakoaren jabetza osoa azalera-eskubidea laga zuen administrazioa itzuliko delarik, administrazio lagatzaileak beti izan baitu lagatutako lurzoruaren titulatasuna.

Balorazioa egiteko erreferentzia bezala hartu dira ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-xede jakin batzuetarako balioztatzeko arauen gaineko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua (BOE, 85. zenbakia, 2003ko apirilaren 9koa). Agindu hori, urriaren 4ko EHA/3011/2007 Aginduaren bidez aldatua izan zen (BOE, 249. zenbakia, 2007ko urriaren 17koa).

Azalera-eskubideko etxebizitzaren gehieneko prezioa kalkulatzeko, eskubide hori daukaten eraikinen balioespenerako Aginduan ezarritako metodoa erabiliko da. Eraikinaren egungo ordezpen-balioa zehaztuko da, baita ezarritako epea bukatutakoan itzultze-balioaren egungo balioa ere. Balio-galera fisikoa aintzat hartuko da, amortizazio linealaren teknikaren bidez, eraikinaren bizitza erabilgarri osoa kontuan hartuta, eta ahaztu gabe lehenengo sei urtetan (0 urtetik 5. urtera) ez dagoela eraikinaren balio-galerarik, nahiz eta azalera-eskubidearen iraunaldia murrizten joan. Azalera-eskubidearen epe estandarra 75 urtetan dago finkatuta eta eraikinen balio-bizitza 100 urtetan.

Azalera-eskubidea lurzoria sustatzaileari esleitzen zaion ulean ematen da (0 urtea), eta sustatzaileak burutu beharko du sustapen-promozioa esleipendunei etxebizitzak entregatu arte.

## ANEXO III

El precio máximo atribuible inicialmente a las viviendas de protección pública, se determinará aplicando las reglas contenidas en los artículos 2 a 6 de esta Orden, según tipología de protección de la vivienda, segmentadas según zona geográfica y naturaleza (vivienda o anejos), a las superficies en metros cuadrados útiles computables en cada caso, sobre las que se aplicará el precio base atribuido.

El precio máximo así atribuido se puede descomponer en tres elementos:

- a) El valor de repercusión del suelo.
- b) El valor atribuible a los componentes del mercado que se fija por sistema en el 15% del total.
- c) El valor atribuible a los costes de construcción y urbanización, definidos por la diferencia entre el valor atribuible menos el valor del suelo y menos el valor atribuido a los componentes del mercado.

La metodología del cálculo del precio máximo de las viviendas en derecho de superficie tiene que tener necesariamente en cuenta que el valor de este derecho de carácter temporal, será igual a cero en el momento que expire el plazo de vigencia del mismo, revirtiendo la plena propiedad de lo edificado al cedente del derecho de superficie, que nunca ha dejado de ser titular del suelo cedido.

La valoración se realiza tomando como referencia los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n.º 249, de 17 de octubre de 2007).

El cálculo del precio máximo de las viviendas en derecho de superficie se realiza por el método establecido en la Orden señalada para la valoración de inmuebles sobre los que existe el mencionado derecho, determinando el valor de reemplazo neto del inmueble, el valor actual del valor de reversión a la finalización del plazo establecido, considerando una depreciación física mediante la técnica de amortización lineal, en atención a la vida útil total del inmueble, y bajo la consideración de que en los seis primeros años (del año 0 al año 5) no se produce depreciación de la edificación, aunque se vaya reduciendo el período de duración del derecho de superficie. El plazo estándar del derecho de superficie se cuantifica en 75 años y la vida útil de los inmuebles en 100 años.

El derecho de superficie se otorga en el momento de la adjudicación del suelo al agente promotor (año 0), quien deberá acometer el proceso de promoción hasta la entrega de las viviendas a los adjudicatarios.

Esleipendunek etxebizitzak eskuratu ondoren, Eraikintzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legeak (BOE 266. zenbakia, 1999ko azaroaren 6koa) ezarritakoaren bat etorriz, urte beteko bermea dago akabera-akatsentzat. Antzintasunagatik eraikinaren balio-galera ordutik aurrera ulertzen da hasten dela.

Azkenik, esan beharra dago eranskin honetako 2. ataleko taula osatzeko oinarria den itzultze-balioaren egungo balioa kalkulatzeko, % 3,85 hartu dela kontuan eguneratze-tipo bezala, hamar urterako zor publikoaren etekinari dagokiona, hain zuzen ere. Eskuragarri dauden azken hamabi datuetatik ateratako batez bestekoa da. 2009ko urria eta 2010eko abuztua bitarteko datuak dira, Espainiako bankuak argitaratutakoak.

Portzentaje hori urtero berrikusi beharko da eta eguneratu ere, babes publikoko etxebizitzaren prezio ofizialak kalkulatzeko sistemaren beste osagaiekin batera. Interes-tasa errealtzat jotzen da, ez baitu jasotzen azalera-eskubidearen iraunaldian itxaroten den inflazioari buruzko ustezkorik.

Azalera-eskubidean lagatako babespeko etxebizitzaren bigarren eta ondorengo eskualdatzetako gehieneko prezioa kalkulatzeko, dagokion hasierako balioa eskualdatzea egiteko unean indarrean dagoen balio eguneratua izango da, jabetza osoko etxebizitzari aplikagarri zaien araudian aurreikusitakoarekin ados. Balio horri, jarraian dagoen balio-galeren taulako dagokion portzentajea aplikatuko zaio, azalera-eskubidea osatu zenetik igarotako urteen edo aipatutako azalera-eskubide hori iraungitzeko falta diren urteen arabera.

Portzentajeen taula, % 3,85-eko eguneratze-tasarekin eta eraikinaren 0 eta 5 urte bitarteko balio-galerarik gabe.

Una vez recibidas las viviendas por éstos, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE n.º 266, de 6 de noviembre de 1999), establece una garantía de un año para los defectos por acabados, por lo que es a partir de este momento cuando se puede considerar que se inicia el proceso de depreciación por antigüedad de la edificación.

Por último, hay que especificar que, a efectos del cálculo del valor actual del valor de reversión que sirve de base para concretar la tabla del apartado 2 de este anexo, se ha considerado como tipo de actualización el 3,85%, correspondiente al rendimiento de la deuda pública a diez años, y calculado como media de los doce últimos datos disponibles a la fecha (desde octubre de 2009 a agosto de 2010), datos publicados por el Banco de España.

Dicho porcentaje deberá ser revisado anualmente e incluida su actualización junto con los demás componentes del sistema de cálculo de precios oficiales de las viviendas de protección pública. Tiene la consideración de tipo de interés real dado que no incorpora ningún supuesto sobre inflación esperada para el período de duración del derecho de superficie.

Para calcular el precio máximo a aplicar a las segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas cedidas en derecho de superficie, el valor atribuible inicial será el actualizado vigente en el momento de la transmisión a efectuar, de conformidad con lo previsto en la normativa que resulte de aplicación para las viviendas en plena propiedad, valor sobre el que se aplicará el porcentaje que corresponda de la siguiente tabla de depreciación de valores, en función del número de años transcurridos desde la constitución del derecho de superficie y/o de los que faltan por transcurrir para la extinción del citado derecho de superficie:

Tabla de porcentajes resultantes con el tipo de actualización del 3,85% y sin depreciación de la edificación de 0 a 5 años.

ERABILERA URTEAK AÑOS EN USO	GELDITZEN DIREN URTEAK AÑOS QUE QUEDAN	AZALERA ESKUBIDEAN LAGATAKO ETXEBIZITZAK JABETZA OSOAN SALTZEKO SALMENTA BALIOA KALKULATZEKO APLIKATU BEHARREKO % % A APLICAR SOBRE VALOR VENTA EN PLENA PROPIEDAD PARA CALCULAR VALOR EN VENTA VIVIENDAS CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE
0	75	100,00
1	74	99,76
2	73	99,51
3	72	99,25
4	71	98,98
5	70	98,70
6	69	97,66

ERABILERA URTEAK AÑOS EN USO	GELDITZEN DIREN URTEAK AÑOS QUE QUEDAN	AZALERA ESKUBIDEAN LAGATAKO ETXEBIZITZAK JABETZA OSOAN SALTZEKO SALMENTA BALIOA KALKULATZEKO APLIKATU BEHARREKO % % A APLICAR SOBRE VALOR VENTA EN PLENA PROPIEDAD PARA CALCULAR VALOR EN VENTA VIVIENDAS CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE
7	68	96,62
8	67	95,57
9	66	94,51
10	65	93,44
11	64	92,37
12	63	91,29
13	62	90,20
14	61	89,11
15	60	88,01
16	59	86,89
17	58	85,77
18	57	84,65
19	56	83,51
20	55	82,36
21	54	81,21
22	53	80,04
23	52	78,87
24	51	77,68
25	50	76,49
26	49	75,28
27	48	74,07
28	47	72,84
29	46	71,61
30	45	70,36
31	44	69,10
32	43	67,83
33	42	66,55
34	41	65,25
35	40	63,95
36	39	62,63
37	38	61,30
38	37	59,95
39	36	58,59
40	35	57,22
41	34	55,84
42	33	54,44
43	32	53,03
44	31	51,61
45	30	50,17
46	29	48,71
47	28	47,24

ERABILERA URTEAK AÑOS EN USO	GELDITZEN DIREN URTEAK AÑOS QUE QUEDAN	AZALERA ESKUBIDEAN LAGATAKO ETXEBIZITZAK JABETZA OSOAN SALTZEKO SALMENTA BALIOA KALKULATZEKO APLIKATU BEHARREKO % % A APLICAR SOBRE VALOR VENTA EN PLENA PROPIEDAD PARA CALCULAR VALOR EN VENTA VIVIENDAS CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE
48	27	45,76
49	26	44,26
50	25	42,75
51	24	41,22
52	23	39,68
53	22	38,12
54	21	36,54
55	20	34,96
56	19	33,35
57	18	31,73
58	17	30,09
59	16	28,44
60	15	26,77
61	14	25,09
62	13	23,39
63	12	21,68
64	11	19,95
65	10	18,20
66	9	16,44
67	8	14,67
68	7	12,88
69	6	11,08
70	5	9,26
71	4	7,44
72	3	5,59
73	2	3,74
74	1	1,88
75	0	0,00