

Xedapen Orokorrak

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

2750

107/2006 DEKRETUA, maiatzaren 23koa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko Dekretuaren laugarren aldaketa giteko dena.

Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren III. kapituluak babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko erregimena arautzen du. Hain zuzen ere, babes ofizialeko etxebizitza baten esleipenaren onuradun izateko betekizunak ezartzen ditu 15. eta ondorengo artikuluetan. Ondoren, interpretazio guztiak bateratzearen, eta Dekretu horren bigarren xedapen gehigarrian ezarritako aurreikuspenak kontuan izanik —kolektibo jakin batzuk lehen aipaturiko betekizunetatik salbuestea ahalbidetzen du Dekretu horrek—, Etxebizitza sailburuordeak 4/2005 Argibidea eman zuen —2005eko apirilaren 7koa, genero-indarkeriaren biktimetarako etxebizitza babestuen inguruan Jarduteko Planaren arabera jarduteko prozedurari buruzkoa—, genero-indarkeriaren biktimek etxebizitza eskuratzeko duten problematika espezifiko atzemanda. Aipaturiko Argibidearen aplikazioan lorturiko eskarmentuaren ondorioz, kolektibo hori salbuetsi egin da, modu iraunkorrean, erroldatzearen eta gutxieneko diru-sarreraren betekizunetatik, eta, beraz, prozesu- eta administrazio-arloko ekonomia-arrazoia kontuan izanik, beharrezkotzat jotzen da genero-indarkeriaren biktimen kolektibo guztia bi betekizun horiek betetzetik oro har salbuestea hasieratik.

Bestalde, VI. kapituluan, lurzoruaren arloko jardunen ondoriozko etxebizitza babestuen esleipenak izapidetzeko arau-erregimen propioa ezarri zuen aipaturiko Dekretuak, hain zuzen ere jardun horien ondorioz etxebizitzetan legez bizi direnei etxebizitza utzarazten eta beste etxebizitza batean berriz kokatzeko eskubidea aintzat hartzen zaienerako esleipenak izapidetzeko. Erregulazio horretan, honako hauek ezarri ziren: aplikazio-eremua, beste etxebizitza batean kokatzeko eta etxebizitza berriaren salmenta- edo errenta-prezioa zehazteko irizpideak, prozedura eta behar den dokumentazioa, eskualdatzearen gehieneko prezioa, eta jabetza osoa lortzeko modua eta prozedura.

Horri dagokionez eta kokatzeko eskubidearen erregimen juridikoari dagokionez, honako aldaketa hauek egin nahi dira:

Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

2750

DECRETO 107/2006, de 23 de mayo, de cuarta modificación del Decreto sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

El Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo regula, en su Capítulo III, el régimen de adquisición de las viviendas de protección oficial, estableciendo en los artículos 15 y siguientes los requisitos necesarios para poder ser beneficiario de la adjudicación de una vivienda de protección oficial. Posteriormente, en el ánimo de armonizar interpretaciones, a la vista de las previsiones establecidas en la disposición adicional segunda del citado Decreto, el cual permite excepcionar de alguno de los requisitos antes mencionados a colectivos concretos, con fecha 7 de abril de 2005 fue dictada Instrucción 4/2005, del Viceconsejero de Vivienda sobre procedimiento de actuación respecto al plan de actuación en materia de vivienda protegida para las personas víctimas de violencia de género, una vez detectada su problemática específica para el acceso a la vivienda. La experiencia en la aplicación de la mencionada instrucción ha llevado a excepcionar del cumplimiento de los requisitos de empadronamiento e ingresos mínimos de forma permanente a este colectivo, motivo por el cual, por economía procesal y administrativa, se considera necesario llevar a cabo una exoneración genérica, de inicio, del cumplimiento de estos dos requisitos a todo el colectivo de personas víctimas de violencia de género.

Por otra parte, en el Capítulo VI, se establece un régimen normativo propio para la tramitación de las adjudicaciones de viviendas protegidas derivadas de actuaciones en materia de suelo que impliquen desalojo de ocupantes legales de vivienda y consiguiente reconocimiento de derecho al realojo. En dicha regulación se establece el ámbito de aplicación, las personas beneficiarias, los criterios para efectuar el realojo y determinar el precio de venta o renta de la nueva vivienda, el procedimiento y la documentación necesaria, el precio máximo de transmisión y el modo y procedimiento de acceso a la plena propiedad.

En relación con esta materia, y cuanto al régimen jurídico del derecho de realojo, las modificaciones pretendidas son las siguientes:

* 35.3 artikuluan, azken hiru urteetako eta azken ekitaldiko diru-sarreraren edo errenten arteko aldea % 25eraino igotzea, hartara berriz kalkulatu beharreko kasuak mugatuta.

* 36.1.b) eta 36.5 artikuluetan, hainbat zehaztapen egin dira berriz kokatzeko etxebizitzaren eta haren eranskinen salmenta- edo errenta-prezioa kalkulatzeko moduari dagokionez. Ildo horretan, berrikuntzarik aipagarriena honako hau da: 33.100 euro-tik gorako errenta duten onuradunek azalera-jabetza izateko aukera, gehieneko erosketa-prezioak proportzioan igota.

Horren ondorioz, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren proposamenez, eta Jaurlearitza Kontseiluak 2006ko maiatzaren 23an egindako bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hauxe

XEDATU DUT:

Lehenengo artikulua.— Azken paragrafo bat erantsi zaio 315/2002 Dekretuaren —abenduarien 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 17. artikuluari. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

«Halaber, ez zaie alderdi hori egiaztatzea eskatuko genero-indarkeriaren biktimak diren emakumeei.»

Bigarren artikulua.— Azken paragrafo bat erantsi zaio 315/2002 Dekretuaren —abenduarien 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 18.2 artikuluari. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

«Halaber, ez zaie gutxienezko diru-sarreraren betekizuna egiaztatzea eskatuko genero-indarkeriaren biktimen kolektiboko emakumeei.»

Hirugarren artikulua.— Berriz idatzi da 315/2002 Dekretuaren —abenduarien 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 35.3 artikulua. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

«3. Interesdunak eskatuta, tasazio bateratuari, konpentsazio-proiektuari edo birzatatze proiektuari dagokionez Administrazio jarduleak okupazioaren edo behin betiko onartzearen akta izenpetu aurreko hiru urteetako batez bestekoa hartuko da erreferentzia gisa, betiere batez besteko horren eta azken zerga-ekitaldiaren arteko aldea % 25etik gorakoa bada.»

Laugarren artikulua.— Berriz idatzi da 315/2002 Dekretuaren —abenduarien 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 36.1.b) artikulua. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

* En el artículo 35.3 se eleva la diferencia de ingresos o rentas entre la media de los tres últimos años y el último del ejercicio al 25%, limitando de este modo los supuestos de recálculo.

* En el artículo 36.1.b) y 36.5 se realizan diversas precisiones acerca del modo de cálculo del precio de venta o renta de la vivienda de realojo y sus anejos, siendo la novedad más reseñable el posible acceso a la propiedad superficial de beneficiarios con renta superior a 33.100 euros, con un incremento proporcional de los precios máximos de adquisición.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 23 de mayo de 2006,

DISPONGO:

Artículo primero.— Se añade un último párrafo al artículo 17 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«Asimismo no se exigirá la acreditación de esta circunstancia a las mujeres víctimas de violencia de género.»

Artículo segundo.— Se añade un último párrafo al artículo 18.2 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«Asimismo no se exigirá la acreditación del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres pertenecientes al colectivo de víctimas de violencia de género.»

Artículo tercero.— Se da nueva redacción al artículo 35.3 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«3.— A petición del interesado se tomará como referencia de ingresos la media de los tres años anteriores a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación, siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 25% con relación al último ejercicio fiscal.»

Artículo cuarto.— Se da nueva redacción al artículo 36.1.b) del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«b) Etxebizitarik ez izateko baldintza betetzen duten eragindakoen kasuan:

– 9.000,00 euro edo etxebizitzaren prezioaren, desjabetzearen bidezko jarduketaren kasuan balio justuaren zenbatekoa kenduta izango duenaren, zazpirena baino gutxiagoko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak dituzten kasuan: etxebizitza alokairuko erregimenean lortu ahal izango dute eta alokairuaren errenta etxebizitzaren prezioaren % 2 eta % 4 artekoa izango da, beren diru-sarreraren arabera, baina ez du gaindituko sustapen publikoko etxebizitza sozialen gehieneko prezioa.

– 9.000,00tik eta 15.100,00 eurora edo etxebizitzaren prezioaren, desjabetzearen bidezko jarduketaren kasuan balio justuaren zenbatekoa kenduta izango duenaren, zazpirena baino gehiagoko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak, dituzten kasuan: jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, betiere haren prezioa ez bada sustapen publikoko etxebizitza sozialen gehieneko prezioa baino handiagoa, ezta etxebizitza sozialen eranskinen gehieneko prezioaren halako 1,3 baino txikiagoa ere.

– 15.100,00 eurotik 21.100,00 eurora bitarteko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak, dituzten kasuan: jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, betiere haren prezioa ez bada sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehieneko prezioa baino handiagoa, ezta sustapen publikoko etxebizitza sozialen gehieneko prezioa baino txikiagoa ere.

– 21.100,00 eurotik 33.100,00 eurora bitarteko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak, dituzten kasuan: jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, betiere haren prezioa ez bada erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioa baino handiagoa, ezta sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehieneko prezioa baino txikiagoa ere.

– 33.100,00 eurotik gorako diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak, dituzten kasuan: alokairu-erregimeneko etxebizitza lortu ahal izango dute, urteko errenta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioaren % 6 izaki. Salbuespenez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren esanbidezko Aginduaren bidez eta eragindakoarekin adostuta, etxebizitza jabetza-erregimenean eskualdatu ahal izango da, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioa bizikidetzako unitatearen diru-sarrerak aipaturiko 33.100 euro horiek gainditzen dituzten hein berean gehituta.»

Bosgarren artikulua.— Berriz idatzi da 315/2002 Dekretuaren —abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzo-

«b) Personas afectadas que cumplan el requisito de carencia de vivienda:

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, inferiores a 9.000,00 euros o a la séptima parte del precio de la vivienda, una vez descontado, en caso de actuación mediante expropiación, el importe del justiprecio. Podrán acceder a una vivienda en régimen de alquiler con una renta anual, en función de sus ingresos, de entre el 2% al 4% del precio de la vivienda, que no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción pública.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 9.000,00 euros y 15.100,00 euros o cuyos ingresos sean superiores a la séptima parte del precio de la vivienda una vez descontado, en caso de actuación mediante expropiación, el importe del justiprecio. Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción pública ni podrá ser inferior a 1,3 veces el precio máximo de los anejos de vivienda social.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 15.100,00 euros y 21.100,00 euros. Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada ni podrá ser inferior al precio máximo de las viviendas sociales de promoción pública.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 21.100,00 euros y 33.100,00 euros. Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general ni podrá ser inferior al precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores a 33.100,00 euros. Podrán acceder en régimen de alquiler con una renta anual del 6% del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general. Excepcionalmente, mediante expresa orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales y habiendo acuerdo con el afectado, se podrá transmitir la vivienda en régimen de propiedad incrementando el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general en la misma proporción en la que los ingresos de la unidad convivencial rebasen dicha cantidad de 33.100 euros.»

Artículo quinto.— Se da nueva redacción al artículo 36.2 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas

ruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 36.2 artikulua. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

«2. Prezio zehatz hori, diru-sarreraren eskala bakoitzaren barruan, bizikidetzako unitatearen diru-sarreraren proportzioan erabakiko da.

Jabetza-erregimena erabatekoa edo azalekoa izango da, berriz kokatzea gauzatzen den eragindako sustapenaren erregimenaren arabera.

Halaber, jabetzako erregimenerako sarbidea alokairuko erregimenerako sarbidearekin ordeztu ahal izango da interesdunaren eskariz.»

Seigarren artikulua.— 5. atala erantsi zaio 315/2002 Dekretuaren —abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa— 36. artikuluari. Honako testu hau izango du paragrafo horrek:

«5. Aipaturiko etxebizitzari atxikitako eranskinak eskuratzeko aukera arautzeari dagokionez, aurreko paragrafoetan aipaturiko etxebizitzetarako prezioa mailaka zehazteko ezarritako arau berbera erabiliko da. Horretarako, etxebizitza sozialen eranskinen gutxieneko salmenta-prezioa kalkulatzeko, haien gehieneko prezioa honako honen emaitzaz biderkatuko da: sustapen publikoko etxebizitza sozialen gutxieneko salmenta-prezioa sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehieneko salmenta-prezioaren artean zatitzearen emaitzaz.»

XEDAPEN IRAGANKORRA

Dekretu honetan ezarritako berriz kokatzeko eskubideari buruzko araudia aplikatu beharrezkoa izango da balio justua zehazteko izapidea hasi ez den nahitaezko desjabetze-espeditante guztietan.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak behar adina xedapen eman ahal izango ditu genero-indarkeriaren biktimak direla adierazten dutenek egoera hori egiaztatzeko modua arautzearen.

Bigarrena.— Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren bihar-munean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2006ko maiatzaren 23an.

Lehendakaria,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«2.— El precio concreto se determinará dentro de cada escala de ingreso de modo proporcional a los ingresos de la unidad convivencial.

El régimen de propiedad será pleno o superficiario, en función del régimen de la promoción afectada en la que se lleva a efecto el realojo.

Asimismo, el acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido a petición del interesado por el acceso en régimen de alquiler.»

Artículo sexto.— Se añade un apartado 5 al artículo 36 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá el siguiente texto:

«5.— El acceso a los anejos vinculados a las aludidas viviendas se regirá por la misma regla de determinación progresiva del precio que las establecidas para las viviendas en los párrafos anteriores. A estos efectos, la determinación del precio mínimo de venta de los anejos de las viviendas sociales se calculará multiplicando su precio máximo por el cociente resultante de dividir el precio mínimo de venta de las viviendas sociales de promoción pública entre el precio máximo de venta de las viviendas sociales de promoción privada.»

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La regulación del derecho a realojo establecida en este Decreto será de aplicación a todos aquellos expedientes de expropiación forzosa en que no se haya iniciado el trámite de determinación del justiprecio.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Se faculta al Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales para dictar las disposiciones necesarias para la regulación de la forma en que las personas que aleguen ser víctimas de violencia de género acreditarán tal condición.

Segunda.— El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 23 de mayo de 2006.

El Lehendakari,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.