

GOBIERNO DE NAVARRA

ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

EDUCACION

DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE, Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SALUD

POLÍTICAS SOCIALES

FOMENTO

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

El precio del módulo de vivienda protegida se congela en 2015 y a partir de 2016 se calculará con una nueva fórmula

El Gobierno de Navarra ha aprobado un proyecto de modificación de la Ley Foral de Derecho a la Vivienda que prevé un precio más acorde y realista con las características del mercado navarro

Miércoles, 08 de octubre de 2014

El precio del módulo ponderado de la vivienda protegida en Navarra se mantendrá congelado en los 1.246,53 euros por metro cuadrado útil durante 2015, mientras que a partir de 2016 se establecerá mediante una nueva fórmula de cálculo que tendrá en cuenta el mercado y los proyectos locales y no los datos nacionales, como ocurre con la vigente actualmente.



Esta es una de las principales novedades incluidas en el proyecto de Ley Foral por el que se modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra, aprobado hoy por el Gobierno de Navarra. El proyecto establece también las líneas generales para la futura creación del Registro General de Viviendas de Navarra.

En lo que respecta al precio del módulo, el 18 de diciembre de 2012 la Cámara de Comptos emitió un "Informe de fiscalización sobre el módulo de vivienda protegida ejercicios 2005 a 2012", para ajustarse al contexto de crisis económica. El Gobierno de Navarra aprobó el Decreto Ley Foral 2/2012, de 28 de diciembre, para congelar el precio de las viviendas para 2013. Posteriormente se aprobó la Ley Foral 17/2013, de 15 de mayo, para que la congelación se prorrogara a 2014, con lo que el precio de las viviendas protegidas ha sido el mismo durante los años 2012, 2013 y 2014.

El proyecto propone congelar el módulo ponderado aplicable a las actuaciones para el año 2015 queda fijado en 1.246,53 euros por metro cuadrado útil, y el módulo sin ponderar, en 1.192,85 euros por metro cuadrado útil, es decir, mantiene el módulo aplicado en 2012, 2013 y 2014. A partir del año 2016, los módulos se actualizarán anualmente, con efectos del 1 de enero de cada año, mediante el cálculo del valor máximo de venta de las viviendas de protección oficial (VPO), según la siguiente

fórmula: $VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B) / 100)$, siendo VMu el valor máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial; H el coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del PEMu; PEMu el presupuesto de ejecución material expresado en euros por metro cuadrado útil (para su cálculo se considerará como superficie total útil de una promoción la suma de las superficies totales útiles destinadas a vivienda y garaje, y el 40% de las destinadas a trasteros y locales); F costes financieros del promotor, expresados como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VMu); Co costes de comercialización, como porcentaje sobre el precio máximo de venta, y B beneficio del promotor, expresado como porcentaje del precio máximo de venta.

Determinado el valor máximo del metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial, el módulo ponderado será el resultado de dividir éste por el coeficiente establecido para determinar los precios máximos de venta y alquiler por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial y de sus anejos. El valor del módulo sin ponderar será el 96% del valor del módulo ponderado.

La nueva fórmula para calcular el módulo supera los problemas ocasionados ante la falta de actualización de datos de alguno de los índices de referencia contemplados en la actual fórmula recogida en la Ley Foral 10/2010, y se desvincula de la variación de los costes de materiales y mano de obra, que no siempre reflejan la variación en los costes de la promoción. El estudio anual de los costes variables determinará el valor máximo de venta por metro cuadrado útil y de éste se deducirá el valor del módulo. Para la determinación de estas variables se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de viviendas de protección oficial. Asimismo, también podrán utilizarse los datos de promociones de viviendas de protección oficial que se presenten para su calificación. De esta forma, la nueva fórmula prevé un precio más acorde y realista al mercado navarro, a diferencia de la anterior en la que se contemplaban parámetros estadísticos nacionales.

Registro General

Por otra parte, se establecen las líneas estructurales para la futura creación del Registro General de Viviendas de Navarra como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y adscrito al Departamento competente en materia de vivienda. Este registro constituye el instrumento de información sobre la situación de las viviendas en Navarra y tiene como objetivos y fines principales los siguientes: centralizar en un único registro los datos relativos a las viviendas en Navarra; servir de instrumento para el seguimiento de la situación de las viviendas en Navarra; garantizar el acceso a otras administraciones públicas a los datos necesarios para la gestión de las competencias que tengan atribuidas; servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas; servir de medio para facilitar aquellas cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda; facilitar la información necesaria para diseñar la política de vivienda del Gobierno de Navarra y de las entidades locales, y coordinarse y complementarse con el Registro de la Riqueza Territorial y los Catastros de Navarra, y con el sistema informativo general e integrado, así como con otros que puedan crearse.

El proyecto de Ley Foral señala los datos asociados a cada una de las viviendas que, como mínimo, deberá incluir el Registro General de Viviendas: dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada; la persona que aparezca como titular en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra; cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente; en su caso, tipo de protección de la vivienda y régimen de uso o acceso; si el edificio en el que se ubica cuenta con el informe de evaluación de edificios; el certificado de eficiencia energética; las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda; en el caso de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, se incluirán, como mínimo, los datos referentes al promotor que arrienda la vivienda, al arrendatario y a las ayudas públicas que se hayan reconocido; en el caso de viviendas con indicios de desocupación se podrá comprobar la existencia de personas empadronadas o las actividades económicas que, en su caso, puedan desarrollarse en el inmueble, sin perjuicio de otros indicios que se puedan considerar, y otros datos que resulten de interés a juicio del Departamento competente.

Baremo

Por lo que se refiere al baremo del acceso al alquiler de viviendas protegidas, la modificación de la Ley Foral del derecho a la vivienda contempla la introducción de un nuevo concepto puntuable para reconocer, con cinco puntos, la difícil situación en que se encuentran “las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria en los últimos dos años a contar desde la fecha de inscripción en el censo de solicitantes de vivienda protegida”. Asimismo, se otorgan 2 puntos por ocupar legalmente una vivienda en alquiler sin contrato escrito, cedida o compartida.

Se añaden, por otra parte, una disposición adicional por la que la solicitud de cualquier ayuda en materia de vivienda implicará que los solicitantes autorizan al Departamento o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial.

Finalmente, desaparece la Vivienda de Precio Pactado (VPP), al no tener demanda en el mercado, y se deroga la disposición transitoria novena de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda.