



ORDEN FORAL 8/2019, de 25 de septiembre, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, por la que se inicia el proceso de participación ciudadana previo a la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2020.

El apartado 1 del artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, tras la nueva redacción dada por la Ley Foral 27/2014, de 24 de diciembre, y por la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, establece que corresponde al Consejero competente en materia de vivienda fijar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas y sus anejos, de acuerdo con lo previsto en dicha Ley Foral. A tal fin, se señala asimismo la obligación de justificar en la correspondiente orden foral los valores de las variables establecidas en la fórmula contenida en el propio artículo 10.

Concretamente, el apartado 1.d) establece al respecto que, "Los módulos se actualizarán anualmente, con efectos de 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:

$$VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B)/100), \text{ siendo:}$$

VMu = Valor máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial.

H = Coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del PEM. El valor normal de este coste será del 7%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

PEMu = 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 (VM). El valor normal de este coste será del 4%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

Co = Costes de comercialización, como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 2%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

B = Beneficio del promotor, expresado como porcentaje del precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 11%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

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 en el departamento competente en materia de vivienda. A tal efecto, dicho departamento podrá requerir a los promotores la aportación de la certificación final de obra u otros datos que resulten de interés para el cálculo de las variables previstas en la fórmula.

e. Módulo ponderado.



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

f. Módulo sin ponderar.

El valor del módulo sin ponderar será el 96 por ciento del valor del módulo ponderado".

Por otra parte, el mencionado apartado 1 del artículo 10 de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra, establece la necesidad de desarrollar un proceso de participación social previo a su aprobación según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

A tal efecto, mediante la presente Orden Foral se da inicio al proceso de participación ciudadana, según lo previsto en el título IV de la mencionada Ley Foral 11/2012 regula la participación y la colaboración ciudadanas. Para ello, se exponen a continuación los elementos tenidos en cuenta para la propuesta de fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2020, de acuerdo con el apartado 1.d) del artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo.

En este sentido, significar que se han tomado los expedientes de viviendas de protección oficial destinados a la venta con solicitud de calificación provisional, no denegada o anulada, durante un año natural, y en concreto los expedientes comprendidos entre el 1 de septiembre de 2018 y el 31 de agosto de 2019 (habida cuenta que la variación del módulo debe ser efectiva el 1 de enero de cada año, y que previamente a su aprobación se debe abrir un procedimiento de participación social).

El resultado son 2 expedientes, que comprenden 25 viviendas, con el detalle siguiente

Nº EXP	Nº VIV	LOCALIDAD	PROMOTOR
31/1-0003/2018	12	TUDELA	INMODALIA
31/1-0001/2019	13	VILLAVA	LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA

Para cada promoción se ha hallado el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado útil, tomando los datos que obran en cada expediente, y se ha ponderado el presupuesto de ejecución material por el número de viviendas de cada promoción.

Los datos son los siguientes:

Nº EXP	Nº VIV	LOCALIDAD	PEM €/m ² útil
31/1-0003/2018	12	TUDELA	623,08
31/1-0001/2019	13	VILLAVA	806,65

Significar que en ese período no se ha iniciado el trámite de ninguna promoción de NASUVINSA, por lo que se adopta como PEMu el promedio, ponderado según el número de viviendas, de los PEMu de todos los proyectos destinados a venta, tramitados en el Servicio de Vivienda según el punto anterior.

Por otro lado, no se aprecian motivos técnicos para modificar el valor de los coeficientes variables que contempla la Ley Foral (el valor puede ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica), y que son los siguientes:

H: coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del presupuesto de ejecución material. Valor = 7%.

H: coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del presupuesto de ejecución material. Valor = 7%.

F: costes financieros del promotor, expresados como porcentaje sobre el precio máximo de venta. Valor = 4%.

Co: costes de comercialización, expresados como porcentaje sobre el precio máximo de venta. Valor = 2%.

B: beneficio del promotor, expresado como porcentaje sobre el precio máximo de venta. Valor = 11%.

El resultado de todo cuanto antecede es un presupuesto de ejecución material por metro cuadrado útil de 680,11 euros, al cual se aplica la fórmula contenida en la Ley:

Valores a aplicar:	Fórmula:
H = 7%	$VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B) / 100) = 1.645,88 \text{ euros}$
F = 4%	
Co = 2%	
B = 11%	Módulo ponderado:
$PEMu = 718,54 \text{ €/m}^2\text{ú}$	$M^* = VMu / 1.3 = 1.645,88 / 1.3 = 1.266,06 \text{ euros}$

De este modo, el valor del módulo resultante para el año 2020 es de 1.266,06 euros, lo que supone un incremento de su valor sobre el módulo de 2019 del 5,65 por ciento.

En su virtud, y de conformidad con las facultades que me otorga el artículo 41 de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidente,

ORDENO:

1º. Iniciar un proceso de participación ciudadana previo a la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2020.

2º. Fijar el próximo 20 de octubre como fecha límite para la remisión de aportaciones y sugerencias en relación con la propuesta realizada en la parte expositiva de esta Orden Foral.

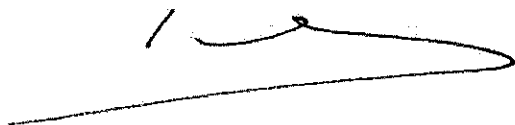
3º. Habilitar como medio adicional para la remisión de aportaciones y sugerencias en relación con la propuesta contenida en la parte expositiva de esta Orden Foral, la siguiente dirección de correo electrónico: participacionvivienda@navarra.es.

4º. Trasladar la presente Orden Foral a los miembros del Consejo de la Vivienda de Navarra y a la Secretaría General Técnica del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

5º. Publicar la presente Orden Foral en el Boletín Oficial de Navarra, en el sitio web informativo en materia de vivienda (www.vivienda.navarra.es) y en el portal de gobierno abierto (www.gobiernoabierto.navarra.es), a los efectos oportunos.

Pamplona, 25 SET. 2019

EL CONSEJERO DE ORDENACION DEL TERRITORIO,
VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS



José María Aierdi Fernández de Barrena