

ORDEN FORAL 105E/2023, de 25 de octubre, de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, 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 2024.

OBJETO:	Objeto de la Orden Foral
REFERENCIA:	Código Expediente: 0000-OF01-2023-000084
UNIDAD GESTORA:	Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias Secretaría General Técnica (Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias)

EXPEDIENTE	
Procedimiento:	Orden Foral
Titular:	

El apartado 1 del artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, 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.



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04

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.

5.1. Módulo ponderado.



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04

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.

5.2. 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 vigente Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de Participación Democrática en Navarra.

A tal efecto, mediante la presente Orden Foral se da inicio al proceso de participación ciudadana, según lo previsto en el título II de la mencionada Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de Participación Democrática en Navarra. 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 2022, 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 2022 y el 31 de agosto de 2023 (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), respetando el mismo período que en años anteriores.

El resultado son 5 expedientes, que comprenden 236 viviendas, con el detalle siguiente:

NEXP	NVIV	LOCALIDAD	PROMOTOR
31/1-0017/22	57	BARAÑAIN	PLAZAETXEA GESTION INTEGRAL, S.L.
31/1-0020/22	3	ZIZUR MAYOR	PROMOCIONES ERRO Y EUGUI, S.L.



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04

31/1-0024/22	77	PAMPLONA	RESIDENCIAL MARISTAS II SOCIEDAD COOPERATIVA
31/1-0002/23	85	MUTILVA	ABAIGAR PROMOCION Y CONSTRUCCION, S.L.
31/1-0021/23	14	VIANA	CANTO HINCADO PROMOCIONES

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:

NEXP	NVIV	LOCALIDAD	PEM/m2
31/1-0017/22	57	BARAÑAIN	791,64 €
31/1-0020/22	3	ZIZUR MAYOR	1.444,98 €
31/1-0024/22	77	PAMPLONA	857,08 €
31/1-0002/23	85	MUTILVA	779,09 €
31/1-0021/23	14	VIANA	738,55 €

Significar lo siguiente:

- No se han iniciado en ese período promociones de NASUVINSA para compraventa.
- Al igual que en ejercicios anteriores, no se computan o tienen en cuenta ni los expedientes de arrendamiento, ni los expedientes para uso propio.
- De los cinco expedientes, dos son mixtos (vivienda protegida y libre): el expediente de Residencial Maristas, y el expediente de Promociones Erro y Eugui.

Por otro lado, procede examinar si existen o no 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%.

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%.



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04

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

Al respecto, hay que destacar el alza de los tipos de interés: el Euríbor a un año ha pasado de ser el 1,249% en agosto de 2022, a incrementarse hasta el 4,149% en septiembre de 2023. Por tal motivo, se considera que está justificado que el coeficiente F, costes financieros del promotor, tenga un valor del 5%, en lugar del 4% original.

El resultado de todo cuanto antecede, aplicando la fórmula contenida en la Ley es el siguiente:

Valores a aplicar:	Fórmula:
H = 7%	$VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B) / 100)$
F = 5%	= 1.896,10 euros
Co = 2%	Módulo ponderado:
B = 11%	$M^* = VMu / 1,3 = 1.896,10 / 1,3 = \mathbf{1.458,54 \text{ euros}}$
PEMu = 813,63 €/ m ² ú	

De este modo, el valor del módulo resultante para 2024 es de 1.458,54 euros, **lo que supone un incremento de su valor sobre el módulo de 2023 (1.456,96 euros) del 0,11 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 de su Presidenta o 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 2024.

2º. Fijar el próximo 11 de diciembre como fecha límite para la remisión de aportaciones y sugerencias en relación con la propuesta realizada en la parte expositiva de esta Orden Foral.



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04

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: vivienda@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 Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

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

Pamplona, 25 de octubre de 2023

LA CONSEJERA DE VIVIENDA, JUVENTUD Y POLÍTICAS MIGRATORIAS
Begoña Alfaro García



CSV: 3434EEE4E92CF33A

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernuak emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2023-10-25 13:37:04