



INFORME RESULTANTE DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN

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 a la persona Consejera 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.

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, se inició el 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. Mediante la Orden Foral 105E/2023, de 25 de octubre, de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, se dio inicio a dicho proceso de participación ciudadana. Para ello, se expusieron los elementos tenidos en cuenta para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2024.

Asimismo, el proceso de participación fue anunciado en el Boletín Oficial de Navarra nº 238, de 16 de noviembre de 2023, así como en el sitio web informativo en materia de vivienda y en el portal de Gobierno Abierto, tal y como consta en el expediente. A tal efecto, se habilitó también una dirección de correo electrónico (vivienda@navarra.es) a la que las personas ciudadanas han podido enviar sus sugerencias, aportaciones y alegaciones hasta el pasado 11 de diciembre.

También se dio traslado del inicio del proceso de participación ciudadana a los componentes del Consejo de la Vivienda de Navarra.

En el resultado del proceso de participación se han recibido tres alegaciones:

1ª Alegación recibida por una persona particular, en la que se indica un nuevo procedimiento de autoconstrucción sobre suelos rústicos cedidos por los Ayuntamientos.

Sin entrar a valorar la bondad de la propuesta, no es pertinente con el objeto del proceso participativo abierto.

2ª Alegación recibida por la ACP, Asociación de Constructores y Promotores de Navarra, con varias sugerencias:

2.1 Que se tengan en cuenta las certificaciones finales de obra de los expedientes calificados definitivamente con el objeto de conocer sus costes reales.

Si bien es cierto que la medida pudiera ser conveniente, ello obligaría por coherencia a fijar un valor inicial distinto del módulo, y en el fondo supondría una modificación de la fórmula vigente, y por ello requeriría una modificación legal.

2.2 Que si no se tiene en cuenta la sugerencia anterior, se apruebe un incremento del módulo del 3,5%, coincidente con el incremento de los precios máximos de renta aplicables para 2024.

La Ley Foral establece una fórmula para el cálculo del módulo, no que se establezca, salvo que así lo disponga otra Ley, de un modo discrecional. Per se, el incremento del precio del arrendamiento no guarda relación con el incremento de los costes de construcción.

2.3 Que se tenga en cuenta una modificación en el presupuesto de una promoción, expediente 31/1-0002/2023, tras requerimiento del Ayuntamiento de Aranguren.

Dicha modificación, supone incrementar el presupuesto de ejecución material por metro útil para ese expediente de 779,09 euros iniciales a 855,02 euros metro útil, de modo que el cuadro de PEM por promoción pase a ser el siguiente:



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	855,02 €
31/1-0021/23	14	VIANA	738,55 €

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

Valores a aplicar: H = 7% F = 5% Co = 2% B = 11% PEMu = 840,97 €/ m ² ú	Fórmula: $VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B) / 100)$ = 1.959,84 euros Módulo ponderado: $M^* = VMu / 1,3 = 1.959,84 / 1,3 = \mathbf{1.507,57 \text{ euros}}$
---	---

De este modo, el valor del módulo resultante para 2024 es de 1.507,57 euros, lo que supone un incremento de su valor sobre el módulo de 2023 (1.456,96 euros) del 3,47 por ciento.

Examinada la alegación, la misma se considera justificada.

3ª Alegación del Colegio Oficial de Arquitectos de Navarra, en el sentido de incrementar del 7 al 8% el coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras.

Si bien no es discutible la mayor complejidad del trabajo profesional, sin embargo, no se prueba o constata que esa mayor complejidad haya supuesto, aunque sea paradójico, un incremento de los costes imputables, una mayor retribución a los profesionales implicados. O al menos no se ha aportado esa justificación. El incremento de módulo debe justificarse suficientemente con un incremento de los costes.

En Pamplona, a 22 de diciembre de 2023

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Javier Etayo Lezaun