



DECRETO LEY FORAL MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Las medidas en materia de vivienda se dirigen principalmente a facilitar la pervivencia de los expedientes en curso de promoción de vivienda protegida y rehabilitación protegida (motores de actividad económica) así como de ayudar a las familias inquilinas, sea en viviendas libres o protegidas, con una situación económica precaria. Las medidas propuestas son además de implementación rápida y sencilla, sin perjuicio de la toma en consideración de otras medidas en el corto o medio plazo, en función de una situación ahora mismo enormemente cambiante.

Artículo 1º.

En primer lugar, y con la única finalidad de evitar perjuicios innecesarios y demoras en el normal desenvolvimiento de la actividad económica, se amplían los plazos para finalizar obras que se correspondan con la promoción de viviendas protegidas y la rehabilitación protegida. Si bien es cierto que los plazos administrativos se hayan suspendidos, resulta no obstante conveniente ampliar los plazos vigentes, en previsión de una vuelta a la normalidad con cuellos de botella o dificultades para arrancar de modo ordenado. La posterior caducidad de los expedientes con motivo de no finalizar las obras provocaría efectos muy perjudiciales, pero a su vez fácilmente evitables mediante la medida ahora propuesta.

En el caso de las cédulas de habitabilidad, es necesario prorrogar su vigencia, ante la situación de indefinición jurídica en que quedaría su estado. Si bien en menor medida que en el caso anterior, se estima que su efecto será positivo en la actividad económica, dado que la prórroga propuesta facilitará una vuelta a la normalidad más rápida de las transacciones inmobiliarias. Y es que no hay que olvidar que la solicitud de renovación de la cédula en muchas ocasiones viene motivada por la venta del bien inmueble al que se refiere dicha cédula.

Artículo 2º.

En la actualidad se emplea SARA 2018 (8.266,16 euros) porque se compara con los ingresos de 2018 (último ejercicio con plazo de presentación de IRPF cerrado) El valor de SARA para el ejercicio fiscal 2019, y conforme a la normativa vigente, ascendería a 8.439,75 euros. El valor propuesto no es un valor arbitrario, sino que sería el que hubiera correspondido al ejercicio fiscal 2020.

El incremento de SARA supone así deflactar los ingresos máximos en un 2,1% para poder optar a ayudas públicas en materia de vivienda. Facilitará por tanto poder acceder a ayudas públicas en un momento de incertidumbre económica, y la medida es necesaria implementarla ahora porque de otros modo requeriría la previa aprobación de una Ley Foral (al estar su fórmula recogida en el artículo 3 ter. de la Ley Foral 10/2010)

Ahora bien, es cierto que entrará en vigor cuando finalice el plazo ordinario de presentación de declaraciones de renta correspondiente al ejercicio 2019. Y en la actualidad se desconocen las fechas de la campaña de renta 2019. Sin embargo es una medida anti-cíclica de fácil implementación y efectos poderosos (mucho más sencillo que modificar porcentajes de ayudas)

Artículo 3º.

En la *reconstrucción* que debe seguir a la previsible deprimida situación económica, conviene más que nunca facilitar la promoción de vivienda protegida, sea en compra o en arrendamiento, En ese sentido, el sistema vigente adolece de ciertas rigideces que si bien ya estaban detectadas con anterioridad a esta situación, urge ahora con mayor motivo eliminar. Y cualquier medida que favorezca la promoción de vivienda protegida, por definición más asequible que la libre, es necesario adoptarla cuanto antes, y no demorarla a posteriores desarrollos legislativos, largos y farragosos en el tiempo.

Artículo 4º.

Se utiliza el sistema vigente de ayudas de EmanZlpa, de fácil presentación y además necesariamente telemática, para prestar una ayuda a las personas inquilinas de vivienda que se encuentren en situación de desempleo a partir de la entrada en vigor del estado de alarma. No se trata tampoco de una ayuda ciega e indiscriminada: los requisitos económicos a cumplir, algunos dirigidos incluso a computar el patrimonio (no se puede optar si se tienen bienes y derechos por importe superior a 90.000 euros, o parte especial del ahorro superior a 5.000 euros) permiten garantizar, en la medida de lo posible, que la ayuda económica se dirige a personas con una situación económica precaria. La medida se articula de manera necesariamente temporal, pero sin olvidar que se puede prorrogar en el tiempo.

Por otro lado, se adelanta la entrada en vigor completa de DaVid, una de las modalidades del derecho subjetivo, que en todo caso entraba en vigor el 1 de enero de 2021. A esta medida definitiva, se une otra transitoria, facilitando durante



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua

Departamento de Ordenación del Territorio,
Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Lurralde Antolamenduko, Etxebizitzako,
Paisaiako eta Proiektu Estrategikoetako
DepartamentuaEstratégicos

Servicio de Vivienda
Etxebizitza Zerbitzua

Alhóndiga, 1 - 1º

31002 PAMPLONA

www.vivienda.navarra.es

2020 que también puedan optar las personas que no cumplieran el requisito de antigüedad mínima en el Censo a 1 de enero de cada año: bastará con acreditar su inscripción previa con anterioridad al 14 de marzo de 2020, fecha de declaración primera del estado alarma. Por analogía, se equipara para el caso de inquilinos de viviendas de protección oficial con contrato visado administrativamente antes del 14 de marzo de 2020.

Artículo 5º.

En primer lugar, resulta difícil en la situación actual la presentación por parte de los inquilinos de la correspondiente solicitud de subvención. Y si bien los plazos administrativos pueden estar suspendidos, la vida sigue, los recibos se siguen girando, y las familias necesitan poder presentar su solicitud, y obtener una respuesta rápida, más ahora si cabe, de la Administración. Por tal motivo se opta por mantener las subvenciones vigentes a 31/03/2020 para la nueva anualidad que en su caso comience en abril, mayo o junio.

Conforme con lo anterior, se opta por dejar la subvención en todos los casos en el 75% de la renta durante esos tres meses. Muchas familias ya percibían esa subvención máxima, y para el caso de muchas otras, si ya percibían subvención, es fácil adivinar que su situación económica, frágil per se, haya experimentado un empeoramiento cierto. Una ayuda temporal durante 3 meses, y sin perjuicio de prorrogar la medida o una evaluación más sosegada de la misma transcurridos esos 3 meses, transmite un mensaje cierto de inmediatez (la medida se implementa de forma rápida y sencilla) y apoyo real a las familias (se les tiene en cuenta en el paquete de medidas económicas desde el momento cero)

Por último, se facilita que las empresas arrendadoras puedan implementar medidas de apoyo a la gravosa situación puntual de cada inquilino sin verse perjudicadas por ello. El texto facilitará que las empresas concedan moras, o incluso condonen renta, cobrando la subvención que hubiera correspondido a los inquilinos.

En Pamplona, a 24 de marzo de 2020.

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Javier Etayo Lezaun