

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

24453 *Ley Foral 17/2024, de 8 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente

LEY FORAL DE MODIFICACIÓN DE LA LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

PREÁMBULO

El objetivo perseguido con esta ley foral es actualizar nuestra normativa a lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en lo que respecta a la declaración de zonas de mercado tensionado, al objeto de desarrollar a la mayor brevedad posible dicho instrumento de política de vivienda, dada la creciente dificultad en el acceso a la misma en Navarra; especialmente, en régimen de alquiler.

De este modo se buscará mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso, protegiendo a través de información actualizada y a través de datos oficiales tanto a las personas arrendadoras como arrendatarias, así como al conjunto de agentes que intervienen en dicho mercado.

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir desde los poderes públicos tal situación.

A tal efecto, se propone la modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Artículo único. *Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.*

Se modifica el artículo 97, que quedará redactado del siguiente modo:

«Artículo 97. *Declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado.*

1. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá declarar determinadas zonas como “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, con la finalidad de orientar las actuaciones públicas oportunas para facilitar a la ciudadanía el ejercicio efectivo de su derecho a la vivienda, en base a la existencia de un riesgo de acceso insuficiente a viviendas a un precio asequible y considerando las diferentes necesidades territoriales concurrentes.

2. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas:

a. La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respecto de la cual interesa realizar dicha declaración, incluyendo los indicadores de los precios del alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda,

permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b. Posteriormente, se llevará a cabo un trámite de información en el que se pondrá a disposición pública toda la información en base a la cual se pretende efectuar la declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de vivienda, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socioespacial en detrimento de la cohesión social y territorial. La información pública se sustanciará mediante publicación en el Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Navarra por un plazo de dos meses en el que se podrán presentar alegaciones por la ciudadanía, a contar desde su anuncio en el “Boletín Oficial de Navarra”.

c. La declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se adoptará mediante orden foral de la persona titular del departamento del Gobierno de Navarra competente en materia de vivienda, que deberá estar motivada en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, considerando las particularidades territoriales de cada ámbito. Para su entrada en vigor, deberá publicarse en el “Boletín Oficial de Navarra”. Se comunicará al ministerio competente en materia de vivienda.

3. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” requerirá de una memoria que la justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a. Que en dicho ámbito territorial la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media de los hogares.

b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda en dicho ámbito territorial haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado de, al menos, 3 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo de la Comunidad Foral de Navarra.

4. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra aprobará, simultánea o posteriormente a la declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, un plan específico que propondrá las medidas que se entiendan necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración, así como un calendario de desarrollo. El departamento podrá convenir con los ayuntamientos integrados en el ámbito correspondiente fórmulas de colaboración que garanticen la participación de los mismos en la elaboración de la propuesta del plan específico al que hace referencia este apartado, dentro del ejercicio de las respectivas competencias de cada administración pública, así como en su desarrollo y financiación.

Estas medidas podrán ser coordinadas con el ministerio con competencias en materia de vivienda en los términos establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

5. La orden foral que apruebe la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” preverá la vigencia de tres años de la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Tensionado”.

Una vez transcurrido el plazo de vigencia contemplado en la norma, y si concurren las circunstancias que motivaron la declaración inicial, dicho periodo de vigencia podrá prorrogarse por periodos anuales.

6. Los municipios no declarados como "Zona de Mercado Residencial Tensionado" podrán solicitar al departamento competente en materia de vivienda, de forma debidamente justificada y razonada, el inicio del proceso preparatorio encaminado a la obtención de información previa recogido en el apartado segundo del presente artículo, a fin de constatar si concurren los requisitos exigidos por la presente norma para ser considerados "Zona de Mercado Residencial Tensionado". Dicha solicitud no podrá reproducirse en un periodo de tiempo inferior a tres años.»

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta ley foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 8 de noviembre de 2024.—La Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número, 233, de 18 de noviembre de 2024)