

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

Álvaro Queipo Somoano, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular, de conformidad a lo previsto en los artículos 139 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Enmienda al Proyecto de Ley del Principado de Asturias de Vivienda (12/0142/0015/20104).

ENMIENDA

Enmienda de modificación del artículo 34, que quedaría redactado como sigue:

Artículo 34. Condiciones económicas, módulo, precio máximo de venta y renta máxima de la vivienda protegida.

1. El módulo básico de la vivienda protegida, ~~expresado en euros por metro cuadrado de superficie útil, se establecerá mediante decreto del Consejo de Gobierno y será objeto de revisión periódica para adaptarlo a la evolución de los indicadores económicos y sociales~~ **en el Principado de Asturias se fija en 983 euros por metro cuadrado de superficie útil. Este precio básico será de aplicación para la determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades, mediante la aplicación de los coeficientes municipales y restantes parámetros vigentes, sin perjuicio de su actualización y revisión.**

~~El módulo tendrá carácter de límite máximo y se fijará con arreglo al principio de asequibilidad, atendiendo a las características propias del régimen de protección.~~

~~La fijación y revisión del módulo básico atenderá, al menos, a los siguientes criterios:~~

- ~~a) Tipologías de vivienda.~~
- ~~b) Zonas geográficas.~~

- ~~e) Coste objetivo de construcción de la vivienda protegida, incluyendo los anejos vinculados y los gastos generales y de gestión.~~
- ~~d) Precios medios de mercado en el ámbito territorial correspondiente.~~
- ~~e) Capacidad económica de los potenciales destinatarios, conforme a los límites de ingresos fijados en esta ley.~~
- ~~f) Finalidad de garantizar el acceso asequible y evitar la especulación en la transmisión de la vivienda protegida.~~
- ~~g) Otras circunstancias objetivas que incidan en el mercado residencial.~~

El precio básico de la vivienda protegida se actualizará anualmente, con efectos a año vencido, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias siguiendo las siguientes pautas:

- a) La actualización se calculará aplicando, sobre el precio básico vigente, la variación porcentual resultante del promedio aritmético simple entre (i) la variación anual de los Índices de Costes del Sector de la Construcción – Edificación (uso residencial), ámbito nacional, en su base vigente, y (ii) la variación anual del valor tasado medio de vivienda libre en el Principado de Asturias, ambas medidas como la tasa de variación del promedio anual del año natural inmediatamente anterior respecto del precedente.
- b) Ante cambios en las series oficiales referidas, la consejería competente determinará por orden el método de cálculo aplicable a efectos de este artículo, garantizando la continuidad y comparabilidad de los resultados.

- c) La orden anual fijará el importe resultante, redondeado al euro más próximo. Si a la fecha de dictarse no estuvieran publicados todos los datos del año inmediatamente anterior, se empleará el último año natural cerrado disponible. Las revisiones estadísticas posteriores no tendrán efectos retroactivos, salvo corrección de error material debidamente acreditado.
 - d) La orden anual será aplicable a las solicitudes de calificación provisional presentadas a partir de su entrada en vigor; los promotores de promociones con calificación provisional vigente a dicha fecha y no adjudicadas podrán optar por la aplicación del precio básico actualizado en la calificación definitiva, previa solicitud, sin perjuicio de los precios que, en su caso, se hubieran hecho constar en las bases de adjudicación de promociones públicas.
2. El reglamento podrá establecer incentivos o bonificaciones económicas para aquellas promociones que incorporen mejoras constructivas, tipológicas, energéticas o sociales que superen los estándares mínimos establecidos por la normativa básica estatal en materia de edificación, incluido el Código Técnico de la Edificación, la normativa estatal sobre eficiencia energética de los edificios y la normativa estatal en materia de accesibilidad, así como de la normativa autonómica de desarrollo aplicable, siempre que dichas mejoras resulten acreditables y contribuyan de forma objetiva a incrementar la calidad, la sostenibilidad o la accesibilidad de la vivienda protegida.
- Dichos incentivos podrán consistir en ayudas directas, bonificaciones o reducciones en tributos de competencia autonómica, o en la subsidiación de intereses de préstamos destinados a la promoción, rehabilitación o mejora de viviendas protegidas. En ningún caso alterarán el módulo básico de referencia, salvo que el reglamento disponga expresamente un incremento excepcional, limitado y motivado, y siempre garantizando la asequibilidad para los colectivos destinatarios.

3. El precio máximo de venta de una vivienda protegida se determinará reglamentariamente en el momento de su calificación definitiva, y será el resultado de multiplicar el módulo básico vigente en dicha fecha por la superficie útil de la vivienda, incluidos exclusivamente los anejos vinculados jurídicamente, y, en su caso, **la aplicación de los coeficientes municipales y restantes parámetros vigentes** ~~por el coeficiente que se establezca reglamentariamente en función del régimen o tipología de la vivienda protegida.~~

Al precio básico, se aplicarán coeficientes correctores en función del grupo municipal en que se ubique la promoción y se revisarán con una periodicidad máxima de tres años mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

La revisión se sustentará en un informe técnico basado exclusivamente en fuentes oficiales, atendiendo, entre otros, a indicadores oficiales del mercado de la vivienda y a indicadores socioeconómicos y demográficos vinculados a la demanda y a la accesibilidad residencial.

La orden de revisión fijará los nuevos coeficientes con tres decimales y los hará públicos como anexo a la propia orden, y, a efectos informativos, en la sede electrónica del Principado de Asturias en formato de datos abiertos, indicando la fecha de corte de los datos utilizados. Se aplicarán desde su entrada en vigor a las solicitudes de calificación provisional presentadas a partir de esa fecha; los promotores con calificación provisional vigente y promociones no adjudicadas podrán optar por su aplicación en la calificación definitiva, previa solicitud, sin perjuicio de los precios que, en su caso, se hubieran hecho constar en las bases de adjudicación de promociones públicas.

La clasificación territorial de los concejos en grupos municipales para la aplicación de los coeficientes correctores se mantendrá transitoriamente conforme al régimen vigente hasta la aprobación de la nueva clasificación.

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, se aprobará, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, una nueva clasificación de concejos por grupos para la aplicación de coeficientes correctores.

La orden aprobará la relación de concejos adscritos a cada grupo y la hará pública como anexo a la propia orden y, a efectos informativos, en la sede electrónica del Principado de Asturias en formato de datos abiertos, indicando la fecha de corte de los datos utilizados.

La clasificación podrá revisarse mediante orden cuando las variaciones de los indicadores aconsejen su actualización.

En las transmisiones posteriores, el precio máximo se calculará aplicando el módulo básico vigente en el momento de la transmisión, el coeficiente que corresponda en función del régimen o tipología de la vivienda protegida y las actualizaciones que procedan conforme a la normativa aplicable, sin perjuicio de la obligación de reintegro o amortización de ayudas cuando así proceda, y sin que en ningún caso puedan superarse los límites resultantes de dicha fórmula.

4. La renta máxima anual de una vivienda protegida se determinará reglamentariamente en el momento de su calificación definitiva, como porcentaje del precio máximo de venta fijado dentro de los límites necesarios para garantizar la asequibilidad, aplicando, en su caso, el coeficiente que corresponda en función del régimen o tipología de la vivienda protegida.

En arrendamientos posteriores, la renta máxima se calculará tomando como referencia el precio máximo de venta resultante de aplicar en el momento de cada nueva formalización de contrato el módulo básico vigente, el coeficiente que corresponda y las actualizaciones que procedan conforme a la normativa aplicable, sin que en ningún caso puedan superarse los límites resultantes de dicha fórmula.



5. En los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas solo podrán repercutirse los conceptos previstos en la legislación estatal de arrendamientos urbanos. La Administración del Principado de Asturias podrá verificar e inspeccionar el cumplimiento de esta limitación y exigir, en su caso, la devolución de las cantidades indebidamente repercutidas, garantizando la transparencia y la asequibilidad de la renta final. El incumplimiento de lo dispuesto en este apartado podrá ser sancionado conforme al régimen previsto en esta ley.

JUSTIFICACIÓN:

Establecer un marco de estabilidad para el régimen económico de la vivienda protegida, con fijación y actualización del precio básico y una regla de actualización anual transparente, basada en indicadores objetivos y oficiales, con revisiones periódicas de los coeficientes y de la clasificación municipal en grupos. Se pretende evitar desajustes prolongados que paralicen promociones, asegurar previsibilidad y viabilidad para promotores y adquirentes, y adaptar el régimen económico a la diversidad y características territoriales de nuestra Comunidad Autónoma.

Palacio de la Junta General, 23 de marzo de 2026

Álvaro Queipo Somoano
Portavoz