

1. CONDICIONANTES PARA EL CÁLCULO AUTOMATIZADO

Para posibilitar el cálculo del canon de forma automatizada:

- La vivienda debe constar dada de alta en el Catastro Inmobiliario y ubicarse en un edificio residencial de tipología colectiva.
- La vivienda debe tener una superficie construida mínima de 30 m² y máxima de 150 m².
- Debe ubicarse en un municipio para el que el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, disponga de testigos suficientes de viviendas arrendadas".

2. INSTRUCCIONES DE CUMPLIMENTACIÓN

1.- Localización de la vivienda mediante la Introducción de la referencia catastral, con lo que automáticamente se importan los datos de localización, superficie de uso residencial y antigüedad de la vivienda.

2.- Determinación de otras variables que influyen en el valor del inmueble:

- Mantenimiento y conservación: se establece la situación en la que se encuentra la vivienda objeto de arrendamiento de acuerdo con las siguientes categorías de referencia:
 - En perfecto estado, sin desgaste por el uso.
 - En buen estado, con el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
 - En estado aceptable, sin perjuicio de trabajos u obras de adecuación conforme a lo previsto en el Decreto.
- Accesibilidad: En función del grado de accesibilidad, según la existencia de obstáculos (escalones, rampas que incumplan la pendiente conforme al DB-SUA9 ó DB SUA/2, etc.) desde el acceso al edificio hasta la vivienda y disposición o no de ascensor, se establecen las siguientes variables:
 - Inexistencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor con cabina de dimensiones igual o mayor que 1x1,25.
 - Inexistencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor con cabina de dimensiones inferiores que 1x1,25.
 - Existencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor de cualquier dimensión.
 - Existencia de obstáculos, sin disponerse de ascensor hasta planta baja + dos.
 - Existencia de obstáculos, sin disponer de ascensor, de planta baja + tres en adelante.
- Consideración de vivienda Exterior:
 - La vivienda se considera exterior si recibe luces desde fachada o patio de fachada a espacio público, como mínimo en el área de convivencia de estar-comedor.

- Vivienda interior, cuando no cumple el caso anterior, si bien en este caso se determina como requisito imprescindible que reciba luces desde patio de manzana como mínimo en el área de convivencia de estar- comedor.
- Planta: se establece la altura sobre rasante de la vivienda, considerando aquella a la que se encuentra situada la entrada principal a la misma dentro del edificio en el que se ubica:
 - Planta baja.
 - Primero o segundo.
 - Tercero o cuarto.
 - Quinto o sexto.
 - Séptimo o más altura.
 - Ático.
- Certificado energético: se establece la letra de la calificación energética, según la escala dada por la normativa sectorial vigente, correspondiente a la vivienda en relación con el consumo de energía primaria no renovable, de acuerdo con el último certificado de eficiencia energética de la vivienda o del edificio.
- Espacio exterior de uso privativo de la vivienda, con las siguientes variables:
 - Sin patio ni terraza, o con esos elementos con superficie donde no se pueda inscribir un círculo de 0,90 m libre de obstáculos.
 - Con terraza en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de diámetro de 0,90 m. libre de obstáculos.
 - Con patio o terraza donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 1,50 m. libre de obstáculos.

3. PRECIO DEL CANON

El valor finalmente obtenido será el precio del canon a percibir en contraprestación por la inclusión de la vivienda en la bolsa, con el límite máximo establecido en el Decreto.

4. ACTUACIONES DE COMPROBACIÓN

El precio del canon obtenido es de carácter informativo, no vinculante. De conformidad con lo previsto en el Decreto, VIPASA llevará a cabo una inspección técnica del inmueble con objeto de verificar el cumplimiento de las condiciones exigidas.