



DIARIO DE SESIONES  
DEL  
**PARLAMENTO DE NAVARRA**

---

IX Legislatura

Pamplona, 27 de octubre de 2015

NÚM. 3

---

**BORRADOR**

**COMISIÓN DE DERECHOS SOCIALES**

PRESIDENCIA DE LA ILMA. SRA. D.<sup>ª</sup> ANA SAN MARTÍN ANIZ

**SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 27 DE OCTUBRE DE 2015**

**ORDEN DEL DÍA**

– Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Derechos Sociales para informar sobre la previsión de una rebaja en el precio del módulo de VPO.

(Comienza la sesión a las 16 horas y 30 minutos).

**Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Derechos Sociales para informar sobre la previsión de una rebaja en el precio del módulo de VPO.**

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Buenas tardes. Si les parece, abrimos la sesión. Saludamos, primero, a quienes vienen a acompañarnos, Miguel Laparra y su equipo, Txema Mauleón y Javier Etayo. Si les parece, damos la palabra a Luis Zarraluqui, que ha solicitado la comparecencia.

SR. ZARRALUQUI: Muy buenas tardes a todos. Gracias, señora Presidenta. En primer lugar, quiero saludar al Consejero y a sus acompañantes, particularmente a Javier Etayo –no sé si es la primera vez que viene, creo que sí.

Voy a hacer una breve introducción de los motivos de la comparecencia, como es habitual, para decirles que el año pasado, en el año 2014, se aprobó una ley foral, la 27/2014, por la que se modificaba la 10/2010 de derecho a la vivienda con relación a los módulos de actuaciones protegibles y, sobre todo, se establecía el tema del registro de viviendas.

También quiero decirles, como introducción, que durante los últimos cuatro años –es decir, 2012, 2013, 2014 y 2015–, años difíciles para la vivienda por efecto de la crisis general, y en particular la que ha afectado al sector inmobiliario, el Gobierno de Navarra –como hizo también el Estado y el Gobierno vasco– congeló el módulo con acuerdo mayoritario de esta Cámara.

Esta ley a la que me he referido antes, presentada por el anterior Gobierno de Navarra a exigencia del propio Parlamento y aprobada por esta Cámara, establece –con respecto a lo que es el tema que hoy nos ocupa– que el módulo que se define cada año para entrar en vigor a partir del 1 de enero del año siguiente, a partir de su entrada en vigor, se aprueba a través de una orden foral del Consejero, que debe justificar las razones que le llevan a esta definición, a este valor. Esto en función de la aplicación de una fórmula que contiene la propia ley foral, que está sujeta a la valoración de una serie de coeficientes y del cálculo de un valor de coste de construcción por metro cuadrado útil. Además, se establece la exigencia de un proceso de participación social previo.

Bien, con fecha 29 septiembre se publicó, en la prensa de Navarra, una noticia en la cual se hacía eco de un encuentro que había tenido el Consejero con las plataformas de afectados por la hipoteca, en el cual les había anunciado su previsión de bajada del módulo para este año que viene, el año siguiente. Este anuncio, realmente, a mí, personalmente, me sorprendió por dos cosas: en

primer lugar, por el momento en que se hacía –no es habitual anunciar estas cosas con tanta prontitud– y, en segundo lugar, porque no tenía constancia de que se hubiera realizado ningún proceso de participación previa, tal como está establecido en la ley, por lo que solicité esta comparecencia con el ánimo de esclarecer si estas declaraciones se referían más bien a un acto voluntarista del Consejero, en el que manifestaba un deseo político, o más bien si esto se refería a un proceso ya iniciado para definir el módulo de acuerdo con la legalidad antes referida.

Por lo tanto, basándome en ello, le solicité esta comparecencia y que tratara en ella los siguientes puntos que en aquel momento entendía pertinentes. El primero es cuáles eran los valores de la fórmula que se manejaban y su justificación. En segundo lugar, consultaba cuándo se preveía el inicio del proceso de participación social y cuáles eran los agentes a los que se pensaba consultar; también solicitaba que se nos brinde toda la información que pudiera aportarnos al efecto. Y, en tercer lugar, pedía conocer cuál era su valoración personal o política sobre los efectos que dicha medida podía generar en los procesos de compraventa, en el alquiler de viviendas protegidas, en el *stock* de viviendas en venta, también en el valor de las garantías de los actuales préstamos hipotecarios que todavía no han sido cancelados o pagados y en la revisión de los valores catastrales. Estas son las cuestiones que se han solicitado. Dado el tiempo transcurrido, también le pediría si tiene a bien y nos pudiera adelantar si tienen ya alguna previsión concreta respecto del valor a aplicar.

Le cedo la palabra al Consejero para que inicie sus comentarios. Gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Zarraluqui. Le damos la palabra al señor Consejero para que nos explique.

SR. CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES (Sr. Laparra Navarro): Muy bien. Pues muchas gracias por la pregunta, por la presentación y por la ocasión que esto nos supone. Ahora también, pues, por tener la oportunidad del uso de la palabra.

En principio, les hemos facilitado un texto en el que está prácticamente toda la información que vamos a presentar aquí. Con respecto a la determinación del módulo de 2016, atendiendo a unos primeros antecedentes, cabe decir que, como ya conocen, la Cámara de Comptos emitió, a petición de este Parlamento, un informe de fiscalización sobre el módulo de vivienda protegida en todo el periodo que va desde 2005 a 2012.

En ese informe, se hacía una serie de recomendaciones en cuanto a renovar la fórmula para el cálculo del módulo, en concreto, pues incorporar nuevos materiales, el tratamiento del coste de la mano de obra, cómo se aplicaría el IPC y, a partir de ahí, hacía una recomendación que creo que es especialmente

importante tener en cuenta en cuanto a la búsqueda de un equilibrio entre lo que puede ser, por un lado, el objeto social, el objetivo básico de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía y, por otro lado, el derecho –también legítimo– a un beneficio razonable para los promotores y constructores.

El primer resultado de este informe es que, efectivamente, a partir del mismo se produjo una congelación del módulo y, por tanto, el módulo de vivienda protegida ha sido el mismo durante todos los ejercicios, desde el año 2012 hasta el año 2015.

Antes hay que tener en cuenta, sin embargo, que en el año 2010 ya se había producido, por primera vez en Navarra, una bajada del módulo, en concreto una rebaja del 13,17 por ciento.

Por hacer una cierta referencia a la situación del contexto de mercado, tienen, al final del informe que les presentamos, un anexo estadístico. En la primera tabla, el primer gráfico, puede verse esa evolución del módulo desde el año 2001 y puede verse una comparativa con el módulo del Estado con el IPC, como el aumento de los precios al consumo. Puede verse el cálculo de cómo en este periodo de estos quince años el módulo de vivienda protegida ha aumentado un 76,5 por ciento, que viene a ser aproximadamente más de dos veces el incremento de los precios al consumo y también más de dos veces el incremento que ha experimentado el módulo a nivel del Estado. Por tanto, es un periodo con un crecimiento notable en esta referencia importante para la política de vivienda.

Pueden ver también, en la página siguiente, la página 8, cómo a raíz de eso el precio real de venta por metro cuadrado útil ha tenido también una tendencia creciente hasta el año 2012 y, a partir de 2012, no solamente una congelación sino incluso una reducción –especialmente en el año 2013– del 7,6 por ciento en términos reales, que es una decisión que, por tanto, corresponde no tanto al Gobierno ni a las instancias políticas, sino preferentemente a los promotores.

En cierto sentido, la justificación de la iniciativa que hemos tomado respecto del módulo de vivienda de protección oficial es transmitir al mismo la tendencia que ya, previamente, había venido marcando el mercado.

Finalmente, creo que también es reseñable –por las implicaciones importantes que tiene para la ciudadanía– la comparación de los precios de la vivienda libre –tanto nueva como usada– con la evolución de la vivienda de protección oficial. En este contexto, podemos ver –en la página 9 también, en la tabla– cómo en distintos sitios de Navarra, con ciertas variaciones, se produce en la vivienda libre una reducción de mercado –desde el año 2007 hasta el año 2015– de entre el 40 y el 50 por ciento en los precios reales. Sin embargo, la vivienda de protección oficial pues mantenía esa tendencia al estancamiento de los últimos años, después de un significativo aumento en los años precedentes. Producto

de todo eso –en el gráfico puede verse muy bien–, hay un proceso de largo alcance durante bastante tiempo, un proceso de creciente homogeneización en los precios finales de la vivienda libre y de la vivienda protegida.

La conclusión que podemos extraer de esto es si, en cierto sentido, no se está produciendo o se venía produciendo una desaparición de la política social de vivienda en todo este periodo.

En la actualidad, efectivamente –como ya se ha dicho–, la fórmula vigente es la recogida en la ley 27/2014 del 24 de diciembre, que es a su vez una modificación de la ley de 2010, y esa es, efectivamente, la fórmula que hemos aplicado y con la que hemos comenzado el proceso para esta modificación del módulo.

Es, por tanto, la primera vez que se aplica, en este año, esta fórmula y, muy brevemente, tienen los detalles técnicos –no vamos a entrar demasiado en ello. En cuanto a cómo se aplica la fórmula, pues en principio se coge un año de referencia –en este caso, ha sido desde el 1 de septiembre de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015, por lo tanto es un año efectivo–, con un cierto tiempo para posibilitar ese proceso de participación social al que se hacía referencia; se ve, en ese año, cuáles han sido las promociones que han solicitado una calificación provisional –pueden ver ustedes ahí el detalle de las ocho promociones con el número de viviendas de cada una de ellas–, y a partir de ahí, podemos establecer los costes por metro cuadrado en cada uno de los casos.

En la página 3, tienen el detalle también de la media en estas promociones, el dato correspondiente a cada una de ellas, el valor medio por metro cuadrado y, a su vez, a partir de ahí, se ha podido establecer una media ponderada de costes de construcción en cada uno estos casos.

En la ley se establece también toda una serie de coeficientes variables que tienen que ver con otros costes que no son exactamente los de la construcción material, sino con los de los honorarios técnicos, los costes financieros, los costes de comercialización y el beneficio del promotor, distintos valores.

Desde los informes técnicos no se aprecian, en este momento, motivos de carácter técnico para modificar estos coeficientes, aunque la ley prevé que pueden ser variables. A partir de ahí, pues, efectivamente, se aplica la fórmula, a partir de ese dato del presupuesto de ejecución material por metro cuadrado útil, que en este caso, en los datos que tenemos en ese periodo al que he hecho referencia, es de 678,7 euros por metro cuadrado útil. A partir de ahí, y con la fórmula establecida –que tiene en cuenta estos coeficientes variables–, se llega a ese cálculo del valor del módulo ponderado, que supone esos 1.195,87 euros. Por tanto, respecto del valor anterior –que venía siendo efectivo desde el año 2012, como hemos dicho– supone una rebaja real de

4,06 por ciento. Por tanto, le anticipo un poco ese dato, el cálculo que aparece a partir de esa fórmula.

Para una vivienda tipo de tres dormitorios, esto viene a suponer –para tener alguna referencia– una rebaja de unos 7.200 euros en cuanto a las viviendas de VPO y de 8.300 euros en el caso de las viviendas de precio tasado. En cuanto a la renta de las viviendas de participación oficial de alquiler, también supondrá una reducción de 250 euros en términos anuales.

Con respecto al proceso de participación social, pues efectivamente –tal como prevé la ley– ya lo hemos comenzado. Está firmada la orden foral correspondiente, que abre un plazo de un mes para este proceso de participación social en torno a la fijación del precio del módulo. Creo que podemos avanzar que está prevista su publicación mañana mismo en el Boletín Oficial de Navarra.

A partir de ahí, todos los ciudadanos y agentes concernidos que tengan interés en aportar sus valoraciones o propuestas al respecto y hacer sus alegaciones, podrán hacerlo oportunamente en el Servicio de Vivienda y, en este sentido, nos parece, además, incluso de agradecer la comparecencia, ya que puede ayudar a una mayor difusión de este proceso participativo y a que el conjunto de la ciudadanía diga lo que tenga que decir al respecto.

En cuanto a los efectos de esta bajada del módulo, en principio se establecen preferentemente en las viviendas de protección oficial nuevas. Hay que tener siempre como referencia que estamos hablando de los efectos en el precio máximo de las viviendas y también en el precio máximo de las rentas de alquiler. Los precios reales los decidirán, en cada caso, los promotores o los propietarios de las viviendas.

Por tanto, identificando los impactos a los que se hacía referencia en la pregunta, pues efectivamente, las viviendas nuevas cuya solicitud de calificación provisional se lleve a cabo en 2016 tendrían una reducción del precio máximo. También todo lo que serían segundas y posteriores transmisiones de vivienda de protección oficial, que es lo que llamamos habitualmente vivienda usada. También el precio máximo de las viviendas nuevas que no se han podido vender durante un periodo de un año después de su calificación definitiva y las rentas máximas de los nuevos contratos de alquiler de arrendamiento a partir del 1 de enero de 2016 tendrán la rebaja correspondiente.

Finalmente, hay un impacto que, como vemos, es muy reducido, o prácticamente inexistente, en cuanto a la reducción de los presupuestos máximos de rehabilitación, pero en cualquier caso no afectan a la subvención máxima.

Con respecto a los valores catastrales, no es previsible que la bajada del módulo los afecte porque tienen otro tipo de cálculo más complejo, a partir de los valores registrales y con una ponencia de valoración; por tanto, en su caso afectaría el valor catastral a partir de 2017, pero no hay ninguna relación entre la decisión que aquí tomamos y lo que finalmente los técnicos valoren en este proceso de revisión del catastro.

En cuanto al precio máximo de venta de las viviendas protegidas que están en *stock* y que, efectivamente –una vez terminadas y sin vender–, teóricamente también podrían tener una reducción, hay que tener en cuenta que, en la mayor parte de los casos, los promotores, si llevan un año sin vender esas viviendas, normalmente, ya, por propia iniciativa, tienden a reducir el precio de oferta.

En cuanto a las relaciones con la banca, tampoco tiene por qué afectar la cobertura de los préstamos. Los cálculos de las instituciones bancarias, en principio, se hacen con relación al precio efectivo y con el valor en el mercado; por tanto, una decisión administrativa en cuanto al precio del módulo no tendría por qué afectar de la misma forma; tampoco se ha afectado durante todos estos años de congelación, o al menos no somos conscientes que eso haya tenido ningún impacto en las decisiones de las entidades bancarias a la hora de calcular la cobertura de los préstamos.

Lo que sí hay que recalcar es que, efectivamente, cabe pensar que la reducción del módulo tendrá –y para eso lo decidimos, sobre todo– un efecto positivo en la reducción del esfuerzo financiero de las familias en el acceso a la vivienda, tanto en la compra como en el alquiler.

Ahora bien, siempre hay que tener en cuenta que el precio real será el que efectivamente fijen las empresas promotoras, que puede ser inferior a ese precio máximo, pero cabe pensar que pueda verse relativamente influido por él –y esperemos que así sea–; en cualquier caso, eso depende, sobre todo, de la existencia de una demanda efectiva y de que, además, la valoración de la capacidad de compra de los compradores sea también positiva.

Para finalizar, conviene recordar que, efectivamente, no es –como decía al principio– este el primer año en que se produce una bajada del módulo, y no parece previsible, por tanto, que se produzcan efectos negativos que contrasten con la bondad general de la medida en los términos en que se plantea.

Esto es, en principio, lo que cabe informar al respecto, en este momento. Por supuesto, me someto a todas las consideraciones, preguntas y observaciones que puedan hacer. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Consejero.

Ahora, abrimos un turno de palabra. Empezamos por el grupo de UPN, que ha sido quien ha solicitado la comparecencia. Tiene la palabra Luis Zarraluqui.

SR. ZARRALUQUI: Muy bien. Pues bien, nos congratulamos de que finalmente se firme la orden foral y se vaya a publicar mañana, al menos ha tenido un efecto positivo, esta solicitud de comparecencia, en el sentido de acelerar estas cuestiones que, hasta ahora, por lo que usted ha manifestado, no se habían puesto en marcha. Por lo tanto, cabe pensar que, cuando usted anunció esta bajada del módulo, pues quizás manifestó una intención no respaldada suficientemente por los estudios técnicos. Esta es una conclusión que, entiendo yo, puede sacarse.

En cuanto a la fórmula de cálculo, me ha sorprendido –quizá usted pueda aportar alguna luz a este respecto– la dispersión de datos que se reflejan en las promociones que se han tomado como referencia, lo cual indica ciertas cosas. Claro, estamos hablando de la promoción de 23 viviendas en Mutilva –cuyo PEN por metro cuadrado útil se valora en 483,79– y de otra promoción en Pamplona de la Sociedad Cooperativa Hábitat Rotxapea –estoy hablando de los extremos; el extremo es en Vera, vamos a decir esta, que puede ser más pintoresca–, de 56 viviendas con un valor de 814,15. Hay una dispersión enorme. No sé cómo han calculado ustedes ese promedio, si ha sido una media aritmética; usted ha hablado de una media ponderada. En ese caso, pues sería interesante conocer cuáles han sido los coeficientes de ponderación que han aplicado para ese cálculo, porque entiendo que estos precios tan bajos –lo digo por experiencia–, tan atípicos, seguramente pues tienen un peso importante; y, probablemente, también se podría decir lo mismo de los precios altos, pues tienen que tener alguna razón de ser más allá de lo que puede ser una explicación normal.

Todos sabemos que, en esta época de crisis, algunos constructores ofrecen precios que no cubren siquiera los gastos indirectos –a veces incluso amenazan los gastos directos–, y por lo tanto, su interés está más bien en no cerrar la empresa por las razones que sean y se arriesgan a pérdidas que al final acaban socavando la propia rentabilidad de la misma, y en otros casos, pues uno empieza a sospechar de que este precio tenga trampa, lo que también se hace para reducir pagos de impuestos locales, etcétera. Por lo tanto, quizás este asunto sería un asunto a considerar, porque aquí lo que estamos intentando, efectivamente, con esta fórmula, es establecer, al margen de los alburas del deseo político, un precio justo, razonable y calculado en función de lo que es una media de costes de construcción, que de por sí ya son variados, porque no es lo mismo construir en Vera, como se puede ver, que construir en Roncal o en Pamplona. No tienen nada que ver, los precios, por razones que no voy a explicar y, por lo tanto, ese es un tema sobre el que probablemente sea interesante actuar, corregir, valorar, verificar, etcétera. Por



lo tanto, sería interesante si pudiera aportar información detallada en este sentido.

Con respecto a los efectos que usted ha manifestado, permítame tener alguna discrepancia cuando dice que la propia congelación del módulo durante cuatro años consecutivos tendría que haber afectado el grado de cobertura; me gustaría que lo explicara, porque el grado de cobertura realmente se fija en función del valor máximo. Si ese valor no se mueve, o sube, no pasa nada porque está cubierto, pero si baja, lógicamente, la cobertura es menor. Eso es así. Otra cosa es que se aplique o no se aplique, se dejen en paz las hipotecas, etcétera, pero parece que es razonable, ese tipo de cuestión.

Yo me alegro de que el esfuerzo financiero de las familias no le sorprenda porque es tan obvio que, evidentemente, no ha hecho referencia al mismo. Yo me alegro de que el esfuerzo de las familias se vea beneficiado por esta rebaja.

Hombre, el del alquiler en términos mensuales son veinte euros, no es una gran cosa. Esa es la realidad. Quiere decir que no lo van a notar demasiado. Los que sí lo van a notar son los empresarios que mantienen sus promociones en alquiler durante veinte años; les puede afectar, esa rebaja del 4 por ciento, en sus beneficios hasta hacerlos, pues, difícilmente compatibles con lo que sería el esfuerzo que se hace en mantener esa inversión durante tanto tiempo, esfuerzo que, además, hay que tener en cuenta que tiene un riesgo enorme, porque son veinte años que se mantiene un bien en el mercado se supone que a unos precios que van a permitir salvar los costes que generan no solamente los gastos financieros de abordar la inversión hecha, sino también el mantenimiento del inmueble, la gestión de los inquilinos, etcétera.

Cuando a alguien se le invita a una inversión con tanto riesgo en el tiempo –he dicho veinte años, pero hay que sumarle tres, por lo menos, entre compra de suelo, proyecto, construcción, etcétera; probablemente sean veinticuatro–, hay que darle cierta seguridad. No puede estar a expensas de ciertas volatilidades que no tienen que ver, muchas veces, con la razón técnica, sino con la razón del interés político. No digo que sea su caso, pero aquí se han oído muchas cosas que realmente iban más por esa línea.

También se ha partido muchas veces de presupuestos infundados en el sentido de decir: «bueno, es que ha bajado mucho el precio de la vivienda y la vivienda protegida». Usted ha hecho una alusión y ha puesto aquí unas gráficas de las bajadas y de las subidas que están experimentando. Me figuro que son datos constatados por el servicio en cuanto a los valores de venta.

Evidentemente los valores máximos de la vivienda protegida pues son eso, máximos; no todas las viviendas protegidas son iguales ni todas tienen la misma demanda. Cuando se hace un bloque, todos conocemos que las viviendas mejores –las que están en altura, las que tienen buena orientación,

las que tienen determinadas características— se venden a ese precio, pero hay otras muchas que se tienen que vender por debajo, lógicamente, porque no es lo mismo comprar... Según la norma, se pueden vender al mismo precio. Pero claro, no vale lo mismo un séptimo al sur —por poner un caso— de tres dormitorios que un primer piso al norte y mirando a una fachada ciega; no es lo mismo. Entonces, uno se vende y el otro se tiene que vender a mucho menor precio. Por lo tanto, esto hay que considerarlo, y probablemente haya un campo en que trabajar.

Ha caído la vivienda libre. Es verdad que ha caído, y ha caído bastante por efecto de la crisis. Ahora parece que remonta, es lo que se nos anuncia por todos los sitios. Ya veremos, porque estas cosas siempre han sido cíclicas, se tienen que confirmar y dependen de muchos factores, no de la propia política de vivienda, por supuesto, sino de la evolución, de la marcha de la economía, y se generan ciertas incertidumbres.

Justificar una bajada del precio de la vivienda protegida en función de la evolución de la vivienda libre se me hace complicado de razonar. Tampoco son iguales todas las viviendas libres y todas las viviendas protegidas. ¿A qué precio estamos hablando de adquirir la vivienda libre? ¿Los precios de la nueva? ¿Los precios de la antigua? La vivienda tiene muchos mercados, no hay un mercado, hay muchísimos mercados, tanto en vivienda libre como en vivienda protegida, y por lo tanto, la gran dificultad que existe en estas cosas es detectar esos mercados e intentar acertar en el término medio de manera que la postura que mantenga el departamento, la que mantenga usted, Consejero, sea básicamente de neutralidad. Porque si usted se inclina hacia un lado en preferencia con otro...

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Disculpe, señor Zarraluqui. Le queda un minuto.

SR. ZARRALUQUI: Ya acabo.

...pues yo creo que se estará equivocando. Y, de paso que se está equivocando, estará afectando negativamente algo importante que en parte es una industria —hay que contemplar esa vertiente— y en parte, una necesidad primaria que tienen los ciudadanos.

Por lo tanto, para las próximas ocasiones, creo que deben ustedes valorar ese tipo de cuestiones e intentar afectar lo menos posible a un sector que está muy deteriorado, que está moribundo y que puede, ahora, empezar a remontar si no se le castiga inadecuadamente. Nada más. Muchas gracias, señora Presidenta.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Zarraluqui. Tiene la palabra, por parte de Geroa Bai, la señora Aranburu.

SRA. ARANBURU BERGUA: Arratsalde on guztioi. Eskerrik asko Presidente anderea. Eskerrik asko zuei ere, Kontseilariordeari eta bere taldeari. Pensemos que ha quedado muy bien explicado todo lo que se pretende, con una gran profusión de datos –alguno no me va a quedar más remedio que repetir–.

Una institución como la Cámara de Comptos, en sus informes, considera que la determinación del módulo es un elemento clave en la política pública de vivienda protegida y, en ese sentido, a nuestro modo de ver, se hace necesario, hoy, modificar ese precio máximo de vivienda, tanto de venta como de alquiler.

Si nos retrotraemos en el tiempo, como muy bien ha señalado el señor Viceconsejero, el informe realizado por la propia Cámara de Comptos a este respecto, en diciembre de 2012, señala que el precio del módulo subió, en el periodo 2005 a 2012, casi un 34 por ciento, y ese precio ha estado congelado durante los años 2012, 2013 y 2014, tal como recoge la propia Ley Foral 27/2014, del 24 de diciembre.

Mientras ese precio del módulo de vivienda referido al metro cuadrado no ha sufrido variación alguna, los precios de esas viviendas en el mercado libre han descendido de una manera notable en los últimos años, dándose la paradoja resultante de que, en muchos casos, los precios de las viviendas protegidas están por encima de los precios del mercado.

Como otro dato, citaré que, según recogía la prensa precisamente ayer, el Consejo General del Notariado –una entidad nada sospechosa, creo, de nada– señalaba que, en lo que respecta a la compraventa de vivienda, el mayor descenso del precio en el segundo trimestre de este año se registró, como ya lo había hecho antes, en Navarra, con una rebaja del 24,6 por ciento, seguida por Castilla y León, con un 6 por ciento; por Asturias, menos 5,6 por ciento; por Aragón, con menos 2,4 por ciento; por País Vasco con 2,2 por ciento; por Castilla-La Mancha con un 2,1 y por Murcia, con un 0,3 por ciento solamente. Pensemos que, por lo anterior, es evidente la conveniencia de modificar el módulo.

En cuanto a la propuesta concreta, no se trata de modificar la ley ni el modo actualmente establecido para calcular el citado módulo. Se trata únicamente, en este momento, de actualizarlo aplicando la fórmula que la ley contempla para este fin –tarde por cierto, como también se ha dicho, ya que la propia ley prevé que la actualización debiera hacerse el 1 de enero y no en el último trimestre del año, como es el caso.

Con relación a ello, las explicaciones dadas ya por el Viceconsejero han sido suficientemente claras y, por parte de Geroa Bai, no pensemos que la medida vaya a tener grandes repercusiones en términos generales y sí, sin embargo, para los y las particulares. Aunque son varios los actores que intervienen en las

mayores o menores dificultades que la ciudadanía tiene para acceder a una vivienda, el precio, evidentemente, tiene un peso específico grande entre todos ellos. Dentro de esas personas que buscan y necesitan una vivienda, aquellas que se encuentran en una situación más desfavorecida –ahora, ya, casi la generalidad, podríamos decir– son decididamente las que requieren, para nosotros y nosotras, una atención primordial y son –está claro– estas las candidatas a la vivienda protegida, fundamentalmente en su modalidad de alquiler. Esto justifica sobradamente que el precio de estas viviendas las haga un poco más accesibles económicamente.

Por tanto, para Geroa Bai, como digo, es muy positiva, esta modificación del precio de una parte fundamental de un bien básico como es la vivienda, desde el momento en que es un paso más para garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y adecuada. Gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señora Aranburu. Tiene la palabra, por parte de EH Bildu, la señora Fernández de Garaialde.

SRA. FERNÁNDEZ DE GARAIALDE Y LAZKANO SALA: Eskerrik asko Presidente anderea eta arratsalde on guztioi. Arratsalde on Etayo, Mauleón eta Laparra jaunari. Eskerrik asko azalpenengatik. Bueno, pues es cierto que el módulo se congeló a partir del 2012 y tan cierto como eso es que el entonces Consejero señor Astiz –no sé si se acuerdan de él, pero yo sí– dijo que, de acuerdo con unos estudios que tenía él mismo, estaba justificado el descenso del 7,7 por ciento. Es decir, no dejó de congelarse, sino que, de acuerdo con sus estudios, podía descender el 7,7 por ciento, el precio de la VPO. Por supuesto, lo que ocurrió en aquellos momentos fue la desautorización del propio señor Astiz. Y unido a esto –y por supuesto por presiones incluso internas del Gobierno–, no se hizo la rebaja que los estudios recomendaban. También en ese año, la Cámara de Comptos –ya se ha dicho aquí varias veces– dijo que, a pesar de la crisis económica, que dificultaba el acceso a la vivienda protegida, el módulo había subido –como se ha dicho– un 34 por ciento. Es decir, desde el 2005 hasta el 2012, cuando se decide congelar, había incrementado el módulo un 34 por ciento y, además, había estudios que decían que se podía disminuir un 7,7 por ciento.

También es cierto –y se dijo y, además, así lo creemos desde Euskal Herria Bildu– que la determinación del módulo es un elemento clave en la política pública de la vivienda protegida. El módulo tiene que buscar un equilibrio entre el cumplimiento del objetivo social y el beneficio razonable en su promoción y construcción. Y podemos hablar de números, de qué vivienda es la mejor –si la del séptimo, la del primero o la del octavo–, pero aquí está la clave de las diferentes políticas. Es decir, el beneficio razonable, el no beneficio razonable o el cumplimiento del objetivo social, y esta es la verdadera clave –insisto– donde

se diferencian las políticas de Euskal Herria Bildu, en este caso, con las de UPN.

A la hora de cuantificar el módulo, también nos dijo la Cámara de Comptos que lo que había que hacer era analizar la situación de las personas solicitantes, porque un aumento de la venta de alquiler supone agravar el acceso y un mayor esfuerzo para las personas que realmente tienen recursos insuficientes para poder acceder.

También dijo que había que tener en cuenta la situación del sector de la construcción, es decir, un beneficio razonable. Y cuando hablaba del beneficio razonable, decía que el beneficio de las empresas era el 11 por ciento, es decir, dieciocho mil euros, con lo cual, insisto nuevamente en que aquí el debate sería qué es el beneficio razonable. Desde luego, desde Euskal Herria Bildu estamos de acuerdo con la disminución del precio del módulo; además, esto implica seguir en la línea y en la trayectoria que ideológicamente hemos defendido durante todos estos años. También es cierto que cuando se aprobó la ley 2014 nos abstuvimos y, además, dijimos muy claramente por qué; estábamos de acuerdo con la realización del registro, pero en absoluto estábamos de acuerdo con el módulo que se planteaba en esa ley, ya que no aportaba nada en la modificación que se hizo en 2014, con lo cual seguiremos defendiendo lo mismo que hemos defendido siempre.

Siempre hemos dicho que, en estos momentos, la VPO es un lujo que no se lo pueden permitir quienes tienen problemas de acceso a la vivienda y ha dejado de cumplir el papel social, con lo cual creo que, con las políticas de este Gobierno, lo que tenemos que recuperar precisamente es que no sea un lujo, la VPO, y que cumpla el papel social para el que se planteó. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señora Fernández de Garaialde. Tiene la palabra, por parte de Podemos, el señor Mikel Buil.

SR. BUIL GARCÍA: Arratsalde on. Bueno, para nosotros esta medida no es una medida que tenga especial impacto ni trascendencia en la problemática actual de vivienda. Entendemos que el problema está en la disponibilidad de vivienda y no nos acaba de gustar mucho que estemos hablando de promociones nuevas. Nos gustaría ver más qué viviendas están vacías y trabajar con lo que ya tenemos antes de empezar a pensar en otro tipo de construcciones.

Esta rebaja del 4 por ciento para nosotros es insuficiente, y ojalá fuera retroactiva y afectara a las familias que están actualmente en alquiler. Las virtudes del programa de la bolsa de alquiler seguro que son conocidas por todos, pero las voy a remarcar. La bolsa de alquiler recoge el piso de un propietario que quiere alquilarlo, se lo coge por cinco años y lo transforma en una vivienda de protección oficial. De esta forma, estamos evitando que se vuelvan a dar nuevos pelotazos urbanísticos y estamos ayudando a las dos

partes, tanto al solicitante de vivienda protegida como al propietario que tiene que poner su vivienda a disposición de un alquiler.

Yo creo que el señor Zarraluqui nos habla de la neutralidad y de no inclinarse hacia ningún lado, pero, obviamente, el Departamento de Vivienda dirigido por UPN se ha inclinado hacia un lado, no hacia la vivienda social, sino hacia los resultados finales económicos de estas empresas. Sigue defendiendo los resultados y las cuentas de estas empresas, cuando estamos en la Comisión de Derechos Sociales para afrontar la problemática de vivienda que tiene la ciudadanía navarra, no la problemática que tienen las promotoras particulares. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Buil. Tiene la palabra, por parte del grupo Partido Socialista de Navarra, la señora Ainhoa Unzu.

SRA. UNZU GÁRATE: Muchas gracias, señora Presidenta. Bienvenidos de nuevo a esta Comisión, Consejero de Derechos Sociales y resto del equipo.

Por un lado, quería hacer una serie de preguntas porque, leyendo la modificación de la ley 10/2010, por la cual se modifica el módulo, no acabo de comprender exactamente –sobre la exposición que ustedes han presentado– de dónde se rebaja el 4,06, a qué corresponde esa rebaja, porque la fórmula, tal y como lo cuenta la ley, se desvincula de la variación de los costes de determinados materiales y de la mano de obra. Se asocia la nueva fórmula a los costes globales de la promoción, considerando variable el presupuesto de ejecución material, diversos costes de constructor y promotor, costes financieros –voy abreviando–, costes de comercialización y beneficio al promotor. Además, dice que al vincular la variación del precio máximo de venta al presupuesto de ejecución material, se hacen innecesarias las modificaciones extraordinarias del módulo –debido a cambios de normativas con nuevas exigencias en la edificación– y que estas variaciones se verán reflejadas automáticamente en el presupuesto de ejecución material de las promociones, con lo cual, no acabo de entender qué afecta esta rebaja, qué costes, si estos son variables o fijos.

Estamos totalmente conformes con las recomendaciones que hizo la Cámara de Comptos, donde se dijo que la fórmula de actualización del módulo, a efectos de considerar su revisión, se debe tener en cuenta con las nuevas condiciones socioeconómicas, en un contexto de crisis económica como la actual. En el momento en que recomendó esto Comptos fue hace unos años; pienso que estábamos, quizá, un poquito peor, pero no mucho. Entonces, me gustaría saber –no tengo esos datos– si realmente se ha hecho un estudio de posibilidad de acceso; es decir, ahora va a anunciar el Consejero de Hacienda que va a eliminar las deducciones por compra de vivienda, con lo cual me gustaría saber si, por un lado, se rebaja el precio del módulo y, por otro,

también se eliminan las deducciones de compra y si se ha estudiado si se garantiza, con esta rebaja, el acceso a la vivienda de todos los demandantes. Lo pregunto también porque no tengo datos sobre el censo de viviendas vacías en el último año que son protegidas y no han conseguido tener un comprador o compradora. Quiero saber si hay algún estudio, alguna estimación, si realmente va a tener efecto entre todos esos posibles compradores que, al día de hoy, no pueden acceder a una vivienda, y, desde luego, es la política de vivienda protegida lo que debe, prioritariamente, garantizarse. Entonces, por un lado, nos sorprende la rebaja en el módulo, pero por otro lado, también nos sorprende la eliminación de ciertas ayudas, ciertas deducciones que tenían los compradores de vivienda protegida.

Entonces, por nuestra parte, simplemente estaremos un poco expectantes para ver cómo evoluciona esta decisión en la adaptación en la rebaja del módulo. Iremos hablando también de la política que se llevará a cabo desde el Gobierno de Navarra en política de vivienda, porque está claro que pensamos que debe haber también un giro en la política de vivienda protegida. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señora Unzu.

Tiene la palabra, por parte del Partido Popular de Navarra, la señora Ana Beltrán.

SRA. BELTRÁN VILLALBA: Gracias, Presidenta. Buenas tardes. Buenas tardes al señor Laparra, al señor Mauleón y a la otra persona que no recuerdo, ahora mismo, su nombre; lo siento. En cualquier caso, bienvenido.

Gracias al señor Laparra por las explicaciones que nos ha dado. Voy a ser muy breve en mi intervención. Ya se ha dicho aquí prácticamente todo por Geroa Bai, ratificando sus palabras.

En cualquier caso, como idea general, nosotros también estamos de acuerdo en algunas de sus declaraciones cuando dice que, por supuesto, hay que reforzar el derecho a la vivienda, fundamentalmente de las personas con menores recursos económicos. Estamos de acuerdo en que, si se puede, se haga una rebaja en el módulo de VPO.

También es cierto que todo eso tiene que tener su equilibrio, un equilibrio que es importante que se contemple y que no se abandone; tiene que haber responsabilidad para que exista ese equilibrio facilitando el acceso, como digo, de las personas con menos recursos, abaratando el módulo. Por otra parte, también debe respetarse el equilibrio hacia un sector que da mucho empleo, que lo ha dado hasta ahora, como ha sido el sector de la construcción, que está saliendo de la crisis; por lo tanto, también a la vivienda libre hay que darle su contenido para que siga existiendo y no se vea mermada.

Por lo tanto, le pido –supongo que no será fácil– un equilibrio en la protección – por supuesto, reduciendo el módulo a quienes más necesiten el acceso a la vivienda protegida– sin hacer daño, por otra parte, al sector de la vivienda libre, que también da muchos puestos de trabajo. Nada más. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señora Beltrán. Tiene la palabra el señor Consejero Laparra para dar respuesta a todas las cuestiones.

SR. CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES (Sr. Laparra Navarro): Muy bien. Pues muchas gracias por todos los comentarios. En la medida de lo posible, trataré de aclarar algunas de las cuestiones que han surgido.

Con respecto a las formas y los plazos, pues me alegra, en este caso, que lo que se nos critique sea que actuamos con prontitud y con celeridad o incluso antes de tiempo, porque estamos demasiado acostumbrados a que se nos increpe diciendo que no hacemos nada. Por lo tanto, creo que es un indicador positivo de la valoración de este Gobierno y de su actividad, lo que efectivamente comparto.

Cuestiones de procedimiento al margen, efectivamente, creo que hay que constatar, primero y en primer lugar, que lo que hemos hecho es aplicar una fórmula estrictamente como estaba recogida en la ley, una ley que no elaboró este Gobierno ni tampoco el Parlamento en su actual configuración. Por tanto, si hay alguna crítica que establecer sobre los efectos que tiene, será para quienes propusieron esa formulación. Si quieren que hablemos a futuro en una revisión de la misma, pues podemos hacerlo.

En cualquier caso, efectivamente, estoy totalmente de acuerdo en las cuestiones técnicas, las cuestiones que se han planteado, los coeficientes de ponderación que se han utilizado a la hora de agregar los datos de estas promociones que se han tenido en cuenta –que son todas las existentes; por lo tanto, hay una representatividad total de lo que fue el funcionamiento del mercado en su momento—, el coeficiente simplemente es el número de viviendas que tiene cada promoción y, por tanto, es un cálculo relativamente sencillo de realizar.

Y, efectivamente, cuando ya avanzamos en distintos foros respecto a que había margen para la reducción del módulo sin establecer un cálculo, sí que teníamos, ya, los datos y se conocían, obviamente, las variables porque estaban recogidas legalmente.

Creo que cualquier observador que hubiese visto la evolución de los salarios y cómo se pinchaba la burbuja especulativa durante estos años podía concluir que, a partir de ahí, debía haber margen. Incluso la propia experiencia de los promotores públicos –y en concreto Nasuvinsa– y los informes que nos daban



los técnicos indicaban que, efectivamente, la experiencia en años previos suponía un cierto margen notable de comodidad para los promotores en términos de costes, lo que nos permitía, por lo tanto, prever que ese margen existía.

Estoy totalmente de acuerdo en el planteamiento de que este tipo de medidas tienen que ser equilibradas, sea con esta fórmula o con otra. Sí me sorprende que se pretenda, en este caso, dejar totalmente al margen la evolución de la tendencia de mercado. No se consideró esto cuando se subía notablemente el módulo de vivienda de protección oficial en años precedentes. Una de las justificaciones esenciales era, justamente, cómo el valor de las viviendas en el mercado se estaba inflando y luego se vio que se pinchaba.

Se ha hablado de la seguridad para los promotores y los constructores, y eso es algo que, efectivamente, nos debe preocupar, pero en absoluto calificaría yo de volatilidad el hecho de que haya una reducción de un 4 por ciento –insisto–, para el que hemos visto, desde distintos cálculos, que hay un margen claro.

En cualquier caso, no tengo menos que notar que no se puede, por un lado, defender que los inquilinos y los ciudadanos no vayan a notar esa reducción del precio y, por otro lado, decir que va a ser capital y de vital importancia para los promotores y que estamos poniendo en peligro a las empresas. Me parece que hay una contradicción en esa valoración y, en todo caso, quizás pone de manifiesto dónde están las prioridades de unos y de otros.

Hay que tener en cuenta también en la formulación, en el cálculo del módulo, que en el cálculo del módulo están previstos los beneficios de un 11 por ciento, que para un periodo de crisis es un volumen que muchos empresarios hubieran querido en otro tipo de negocios.

Además, el cálculo del módulo no se hace sobre el precio final, sino sobre el presupuesto inicial de ejecución material en la calificación provisional. No acabo de ver cuál sería el interés de los promotores en hacer –como se ha sugerido– algún tipo de trampas y de manipular esos presupuestos iniciales. Si hay alguna información y si eso está orientado a la reducción de los impuestos a pagar, si tienen alguna información al respecto, lo mejor sería que nos pusiéramos en contacto, porque, evidentemente, tendríamos que incidir ahí de una forma directa y rotunda.

No podemos permitir que se hagan trampas en torno a los recursos públicos de una materia tan delicada como esta. Pero, en cualquier caso, no es eso lo que hemos dicho nosotros.

Efectivamente, sí me parece muy importante la cuestión que se planteaba sobre la disponibilidad de las viviendas. En cuanto a los efectos de esta reducción, sí quiero matizar –aunque sea sensata y equilibrada– que no serán

exclusivamente de las viviendas nuevas. Progresivamente, los efectos afectarán, en las transacciones de compraventa, también a las viviendas usadas, a las viviendas de protección oficial en segundas y siguientes transmisiones y también a los inquilinos de viviendas de protección oficial en la medida en que se vayan renovando los alquileres, que se renuevan progresivamente.

Por tanto, no de forma inmediata, no el 1 de enero, pero progresivamente, esto tendrá un efecto social más expansivo a sectores que claramente lo necesitan.

En cuanto a la rebaja del módulo, exactamente ese 4,06 por ciento es la diferencia que hay del módulo tal como estaba establecido entre el año 2012 y 2015 –que era de 1.246 euros–; se produce una reducción, con este cálculo de esta nueva fórmula, de hasta 1.195. Esa diferencia es lo que supone esa reducción del 4 por ciento. Los criterios son, efectivamente, como decía, el presupuesto, lo que consta en los expedientes de calificación provisional y lo que consta como presupuesto de ejecución material de las obras, tal como establece la ley. Y, sobre eso, después se aplican los coeficientes también previstos en la ley, sobre los que tampoco hemos introducido ningún cambio en su cuantificación, aunque incluso la ley lo permitía. Podríamos haber introducido algún cambio, también. No hemos querido hacerlo, también en aras de buscar una fórmula equilibrada que aprovechara el margen, la reducción del coste de la vivienda para los ciudadanos y no pusiese en aprietos económicos tampoco al sector de la construcción, que también nos interesa, efectivamente, a todos que cree empleo y recupere no todo, pero sí una parte de lo que se ha perdido durante tantos años.

Por tanto, con todo ello, efectivamente, insisto: esta decisión es un elemento más del conjunto de las actuaciones en política de vivienda que estamos estableciendo y que no tienen otro objetivo preferente –además del de empleo, que entendemos que es secundario– que no sea reforzar y garantizar el derecho a la vivienda del conjunto de la ciudadanía, y en eso estamos. Espero haber dado cuenta, un poco, de sus inquietudes. Muchas gracias.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Consejero.

...Por mi parte no hay ningún problema.

SR. ZARRALUQUI: Con relación a lo que ha comentado el Consejero de que se ha incrementado el precio y que ya era hora de que se pinchara, quiero decirle que el precio de las viviendas protegidas –pregunta al señor Etayo– se reguló desde el año 2002 por una fórmula en la que se aplicaban unos coeficientes, por lo tanto, no había intervención voluntarista, sino mera aplicación de coeficientes y, de hecho, esa idea la refuerza el hecho de que, en el año 2010, cayera un 3 por ciento, pero entre otras cosas cayó el precio de la energía, y eso tuvo un efecto importante en la fórmula. Por lo tanto, no hubo

ningún voluntarismo, sino mera aplicación de la fórmula que regía, aprobada por este Parlamento. Eso lo digo para que no se confunda.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Zarraluqui. Si algún grupo más quiere decir algo, también puede hacerlo. Tiene la palabra el señor Consejero.

SR. CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES (Sr. Laparra Navarro): Solamente quiero insistir. Creo que el argumento ya se ha dado, pero me parece que no es suficientemente calibrado en sus medidas.

Cuando uno utiliza unas variables para la revisión de un precio regulado públicamente como este –como puede verse en el anexo, en el gráfico del anexo–, sobre la evolución del módulo y la comparativa con el nivel estatal –y aquí hemos decidido, o se había decidido públicamente, introducir una serie de indicadores que suponían un alejamiento progresivo y creciente del módulo estatal y del índice de precios al consumo–, y año tras año nadie revisa ese mecanismo de calificación, pues, efectivamente, sí que hay una voluntad política muy clara de mantener algo que estaba cercenando y minando la política social de vivienda; esto año tras año y hasta multiplicar por más de dos el nivel del módulo establecido a nivel estatal. Eso, evidentemente, o se hace con voluntad propia o no se hace.

SRA. VICEPRESIDENTA (Sra. San Martín Aniz): Gracias, señor Consejero, por sus explicaciones. Agradezco también al equipo que lo acompaña, al señor Txema Mauleón y Javier Etayo.

Se levanta la sesión.

(Se levanta la sesión a las 17 horas y 42 minutos).