TRANSCRIPCIÓN PENDIENTE DE CORRECCIÓN.

BORRADOR PREVIO A LA EDICIÓN DEL DIARIO DE SESIONES

COMISIÓN DE FOMENTO

Sesión celebrada el día 23 de enero de 2013

Orden del día:

- Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Presidente de la Cámara de Comptos para informar sobre el informe de la institución en relación al coste de la VPO en Navarra.

BORRADOR

(Comienza la sesión a las 10 horas y 5 minutos.)

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Presidente de la Cámara de Comptos para informar sobre el informe de la institución en relación con el coste de la VPO en Navarra.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Buenos días, señorías. Vamos a comenzar esta sesión de la Comisión de Fomento dando, en primer lugar, la bienvenida al Presidente de la Cámara de Comptos y a su equipo, para que dé cuenta de una sesión de trabajo que ha sido solicitada, en este caso, por el grupo Izquierda-Ezkerra, por el señor Mauleón, en la que se pide la comparecencia del Presidente para que informe sobre la relación del coste de la VPO en relación con el módulo de la VPO. Por tanto, habida cuenta, como digo, de que la petición ha sido solicitada por el grupo de Izquierda-Ezkerra, para introducir la misma tiene la palabra, sin más dilación, el señor Mauleón. Cuando quiera.

Sr. MAULÉON ECHEVERRÍA: Eskerrik asko lehendakari jauna eta egun on guztioi. Gracias, señor Presidente. Buenos días a todos y a todas. Quisiera darles la bienvenida a los representantes de la Cámara de Comptos. Por mi parte, procedo a hacer alguna pequeña valoración y simplemente dar la presentación y luego hacemos un análisis más a fondo. A mí sí que me gustaría destacar varias cuestiones de su informe: en primer lugar, hay que decir que nos parece un informe muy significativo, que da unos datos contundentes sobre lo que ha ocurrido con la VPO estos años en Navarra y que, desde luego, a nosotros nos lleva a exigir y a solicitar que se haga una revisión a fondo del precio del módulo de VPO porque, a nuestro juicio —y ustedes lo constatan—, ha habido un beneficio que calificaríamos de excesivo durante estos últimos años de la VPO por parte de los diferentes promotores. Un beneficio que, desde luego, ha redundado en una mayor dificultad de acceso a la vivienda y en que muchas familias hoy estén pagando con enormes dificultades también el acceso a la vivienda, en este caso mediante la compra de VPO.

La verdad es que son datos significativos los que se han dado; un 34 por ciento de crecimiento del precio del módulo estos años aparejado o unido

a un descenso también muy significativo, especialmente a partir del 2007-2008, de la vivienda libre lo cual, en algunos casos, ha llevado a que la vivienda de precio tasado se haya equiparado a la vivienda libre y que la de VPO esté ya a una distancia muy, muy corta de lo que es la vivienda libre.

También hay que resaltar que ustedes dicen que, al menos, ha habido un beneficio medio del 11 por ciento por la promoción de vivienda cuando se recomendaba un 7 por ciento. Esto quiere decir que de ese 7 a ese 11 por ciento, cuanto menos, ha habido un enriquecimiento ilícito de los diferentes promotores a costa fundamentalmente de las y los compradores de vivienda de protección oficial.

También señalan ustedes algo muy preocupante: cómo, especialmente en este último año 2012, se están adjudicando muchísimas viviendas de VPO fuera del censo de vivienda, lo cual denota que hoy la vivienda de protección oficial no está respondiendo a los colectivos tipo a los que se supone que va dirigida. Porque si quien está en el censo no accede y tenemos que ofertarla en el mercado libre, da la sensación de que, en efecto, no se está ajustando. Y, está claro, este no ajuste se debe a su precio y a otro tipo de cuestiones, probablemente, como el acceso al crédito, como todos sabemos.

También resaltan ustedes la variación de la demanda, es decir, que estamos ya en un 80 por ciento de demanda en alquiler y, sin embargo, la oferta es justo la opuesta: se ofrece en compra y apenas se ofrece vivienda en alquiler.

A mí sí que me gustaría también hacerle una pregunta directa, no sé si para ahora o para después, que es: como ustedes bien saben, a raíz del informe, el Gobierno de Navarra ha decidido —y se somete en el pleno de mañana a votación— mediante Decreto-Ley, congelar el módulo para el año 2013 transitoriamente hasta que se apruebe una ley de vivienda. Nosotros, a la vista de los datos, cuando somos la tercera no ya comunidad, sino que yo entiendo que Madrid y Barcelona se refiere a las ciudades, no a Cataluña y a la Comunidad de Madrid. Por tanto, probablemente, en cuanto a comunidades seremos la de precio más alto, insisto, solo superado por las capitales y ni siquiera por las comunidades.

BORRADOR

Por tanto, desde luego, nuestra opinión es que habría que bajar el módulo de VPO. El problema que nos encontramos es cómo objetivamos esa bajada. El Gobierno de Navarra nos ha presentado una congelación sin ningún tipo de estudio económico que lo justifique más allá de mencionar, precisamente, el informe de la Cámara de Comptos que señala el incremento excesivo por encima de lo que debería estar estos años el precio del módulo, pero no nos dice cuál sería el precio razonable a situar para el año 2013 del precio del módulo. No sé si ustedes están en condiciones de poder hacer una propuesta a ese respecto pero, desde luego, nosotros estaríamos encantados porque, insisto, si todos estos años ha habido un incremento excesivo, lo lógico sería que ahora bajáramos el precio, no solo que lo congeláramos. Por lo menos, esa es nuestra interpretación, no sé si esa es la suya e, insisto, si podríamos objetivar en qué cantidad sería razonable precisamente para conseguir lo que ustedes dicen —y acabo—; que el beneficio se ajuste a unos límites razonables en torno a ese 7 por ciento y, por otro lado, que podamos facilitar el acceso a la vivienda. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Mauleón. Para dar cuenta de todas las peticiones de información y a las preguntas realizadas por el grupo de Izquierda-Ezkerra, tiene la palabra el señor Presidente de la Cámara de Comptos. Cuando quiera.

SR. PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMPTOS (Sr. Robleda Cabezas): Muchísimas gracias, buenos días, egun on. Bien, voy a hacer una exposición sintetizada del contenido de este informe que, en cualquier caso, es un informe muy acotado, de contenido técnico y, por lo tanto, mi exposición será un poco breve. Después entraremos en las preguntas que ustedes quieran dirigirnos.

Bien, como bien ha dicho el señor Mauleón, la petición de su grupo era analizar la evolución del módulo de la vivienda a lo largo de los últimos diez años y, además, vincularlo a la situación del coste de la vivienda en el mercado de la vivienda, de ese módulo.

La Cámara de Comptos ha contextualizado de alguna forma esta petición en un entorno que permitiera enmarcar de alguna manera sus

conclusiones y recomendaciones con respecto a la petición, también analizando dos aspectos importantes que tienen un impacto fundamental en ese análisis como es, evidentemente, haber acudido al censo de inscripción de ciudadanos que solicitan vivienda protegida y analizar esta demanda en un momento en el cual, es evidente, la coyuntura ha cambiado drásticamente. Este es un poco el contenido y paso a exponer, en primer lugar, aspectos que ustedes ya conocen pero que, en cualquier caso, nos permiten situarnos para ver a qué colectivo va dirigido este tipo de vivienda.

En primer lugar, como saben ustedes, la vivienda protegida tiene dos tipos de vivienda: la de protección oficial y la de precio tasado, en la que de alguna manera el módulo regula tanto los precios máximos de venta como de renta.

Los requisitos de acceso son requisitos destinados a un sector de la población que acredite esa necesidad de vivienda, que la destine, evidentemente, a vivienda habitual, que se inscriban en el registro, en el censo afín, que se reúnan los requisitos de capacidad económica, que no se tenga, claro está, dominio o derecho real sobre otra vivienda, que se tenga el permiso de residencia y empadronamiento en Navarra y unos requisitos específicos de los ingresos de los destinatarios que tienen ustedes recogidos detalladamente en el informe

Respecto al módulo, que hace regular el precio máximo de venta o de renta de vivienda protegida que se determina en función de los módulos que cada año aprueba el Gobierno basados y expresados en euros por metro cuadrado. Evidentemente, ese módulo diferencia entre el módulo ponderado, que se aplica a la construcción de nuevas viviendas, a las de rehabilitación y al tanteo y reparto de viviendas protegidas en construcción o en primera transmisión. Por tanto, el conjunto de la oferta de este tipo de vivienda está vinculado al módulo ponderado si reúne estos requisitos. Cuando se trata de viviendas protegidas que no tienen estos requisitos, se aplica el módulo sin ponderar.

Este módulo, en los momentos actuales, está regulado por una Ley Foral de 2002 pero que se fundamenta en su origen en el Decreto 3650/1970

que, actualmente, en el Estado se encuentra derogado. Por tanto, en la página 7 del informe —no he reproducido aquí la fórmula—, la fórmula se fundamenta en unos componentes cuyos pesos, dentro de esa sumatoria que constituye el módulo, vienen de alguna manera vinculados a un origen de la fórmula que, evidentemente, crea distorsiones en el sentido de su aplicación. Por lo tanto, hay una asignación de un peso específico de los componentes pero fundamentado sobre un módulo inicial cuya composición y ponderación para su actualización, puesto que el módulo se actualiza anualmente, tiene su origen en este Decreto derogado ya en el Estado.

Bien, como les comentaba, con estos antecedentes, el informe de la Cámara de Comptos recoge la petición del grupo parlamentario y, además, para contextualizar mejor las conclusiones y las recomendaciones, hemos analizado, efectivamente, la comparativa de cuál es el precio máximo que fijan los módulos en otras comunidades autónomas; un poco como referencia. Por supuesto, hay que analizar la oferta y demanda de vivienda a partir del censo de solicitantes, es decir: qué está ocurriendo en el censo. Ya el señor Mauleón ha adelantado algunas conclusiones claras de cambio en los últimos años en el tipo de solicitud de vivienda protegida y, lógicamente, esto hay que vincularlo a la política en materia de viviendas que creo que es fundamental: qué ha sucedido con esa política de vivienda a lo largo del periodo del informe.

Con este contexto, paso brevemente a comentarles la evolución de ese módulo. La Cámara de Comptos en 2004 hizo un informe sobre el módulo. Por tanto, partimos de ese informe y, como pueden ver, el módulo ponderado en 2004 era de 931 euros por metro cuadrado y ahí tienen la evolución de 2005 a 2012.

En el cuadro se ve claramente que esa evolución hace que el módulo haya pasado de los 931 euros/metro cuadrado en 2004 a 1.246,53 euros en 2012. Esto supone un incremento porcentual de casi el 34 por ciento a lo largo de ese periodo. Ese incremento porcentual acumulado en esos años 2005-2012 supera con creces el incremento del IPC que ha sido del 24 por ciento, lo que evidentemente genera un efecto *boomerang* en estos

momentos. Puesto que el incremento del módulo es sustancial y está por encima del IPC, esto redunda ahora mismo en que, a su vez, se encarece y dificulta todavía más el acceso a la vivienda. El incremento del módulo por si solo está actuando, evidentemente, de forma negativa sobre la demanda de vivienda protegida. Esta sería una de las primeras conclusiones de la petición que se nos ha realizado.

Por otro lado, el análisis que ha hecho la Cámara de Comptos es de un total de 74 promociones —ahora pasaré a comentarlas— de las que se deduce el siguiente análisis: esas promociones se han analizado dentro de un estándar de tipo de vivienda que cumple los requisitos en un entorno en el cual de ese análisis la oferta de la vivienda de esas promociones tiene un entorno de mercado diferente, desde el análisis de una empresa constructora-promotora, donde compite en condiciones de mercado abierto, a un análisis de algunas promociones hechas a través de dos empresas públicas municipales mixtas en las que hemos podido auditar los datos. Bien es verdad que en el resto de las promociones, como es el caso de los datos proporcionados por la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra, son los datos que ofrece esa asociación. La Cámara de Comptos no los ha auditado sino que solo traslada la información que se nos ha proporcionado.

De ese análisis, en esas condiciones estandarizadas de vivienda protegida, el intervalo del beneficio que han generado esas promociones va desde los 10.600 euros a los 50.000 euros por vivienda. En término medio —y con las cautelas que puede suponer que, en cada caso, el ámbito o el contexto en el que se desarrolla cada promoción es distinto; se puede estar posicionado en el mercado de forma distinta—, entendemos que, en cualquier caso, como mínimo, ese beneficio ha rondado el 11 por ciento por vivienda de protección oficial. Por lo tanto, está en torno a los 18.000 euros por vivienda.

Aquí tienen ustedes, de alguna manera, el cuadro resumen de cuál ha sido el beneficio y el intervalo entre los datos de diferentes promociones por parte de diferentes ofertantes, incluyendo por supuesto las promociones de la sociedad pública Vinsa. Este análisis lleva preferentemente a ver que este es un mercado heterogéneo, es un mercado donde el posicionamiento o el

volumen y, por supuesto, la capacidad inversora de la promotora-constructora tiene una incidencia clara en el precio finalista pero que, en cualquier caso, identifica al mercado real en Navarra.

Dicho esto, en cuanto a la evolución del módulo en Navarra de 2005 a 2012, en un periodo que tiene un punto de inflexión, que es posiblemente 2008, donde ese punto de inflexión genera un cambio en el mercado global de la vivienda pero que, es evidente, cómo no, tiene su impacto también en el de la vivienda protegida y donde hay un cambio también en la demanda por parte de los solicitantes de vivienda protegida.

Como ya señalaba el señor Mauleón, efectivamente, el análisis de ese módulo, con quizá la profundidad que habría que hacerse sobre algo que los expertos y los empresarios destacan mucho a nivel de Navarra de que la calidad de la VPO en Navarra es una calidad excelente pero, en cualquier caso, también hay que decir que, si eso es así, también lo sigue siendo en el mercado nacional. Es decir, el cambio, la competitividad, la estrategia de supervivencia de las empresas constructoras y promotoras, plantean que también la calidad de vivienda ha subido en el resto del Estado. Por lo tanto, es un indicador cualitativo que nosotros no hemos analizado pero que, en cualquier caso, a nivel de cifras absolutas en cuanto a la comparativa del módulo, efectivamente, Navarra se sitúa después de estas dos ciudades y de la provincia de Álava en cuanto al precio de la vivienda de VPO.

Bien, voy a pasar a analizar algo que creo que dará pie a que, de alguna manera, pueda contestar a la pregunta que me ha formulado el señor Mauleón. Bien, aquí hay un análisis del entorno. El análisis del módulo es el que es, los componentes de la fórmula están fijados, son parámetros ya fijados por norma y se aplican, en cierto modo, con la necesidad de revisar de alguna manera el origen de esa fórmula; lo que en la página 7 de mi informe nosotros hemos identificado como M, dentro de lo que es la M prima que es el módulo ya actualizado, esa M viene de ese Decreto que lógicamente arrastra un entorno de mercado diferente.

Hemos tenido acceso al censo de suscriptores de VPO en Navarra y, como ven, los datos que les ofrecemos aquí sobre el contenido de esa oferta

y demanda, en un periodo de septiembre de 2011 a septiembre de 2012, es el que tiene reflejado en esta transparencia y ahí, efectivamente, se ve un cambio en la demanda muy claro. Mientras que la demanda de VPO en alquiler crece un 33 por ciento en un intervalo de un año, desciende en un 50 por ciento la demanda de vivienda de VPO en propiedad. Por tanto, hay un cambio importante en un espacio de tiempo de un año. Esto tiene incidencias en el mercado, clarísimamente, porque si en el censo de suscriptores de VPO tenemos que para un periodo de un año, que es el año 2012, la demanda de alquiler representa el 80 por ciento de la demanda total y, a su vez, la oferta de vivienda de VPO en régimen de propiedad solo es de un 14 por ciento, estamos viendo que aquí hay un cambio sustancial del mercado.

¿Cuál es la situación sobre el volumen de VPO en Navarra en número de viviendas en ese periodo? Bueno pues, en ese periodo, hay 2.302 viviendas ofertadas de las que solo se llevan a cabo, se materializan, 915 contratos de compraventa. De esos 915 contratos, es decir, de personas que han comprado viviendas de VPO en ese periodo, 503 se venden de acuerdo con los procedimientos ordinarios —están recogidos en el informe, no les voy a cansar a ustedes citándolos ahora, son los que en el censo de suscripción cumplen esos requisitos que hemos comentado anteriormente. El resto, de 503 viviendas a 915, es decir, 412 se han vendido pero conforme a las excepciones establecidas según la ley. Y, de esas 412 viviendas, hay 188 que no han cumplido todos los requisitos que legalmente se recogen por la vía ordinaria, por la vía excepcional, para poder tener acceso a la vivienda. Pues se han quedado en *stock*, es decir, viviendas de VPO que se ofertan pero que no casa la demanda con la oferta en el sentido de que esas 1.387 viviendas en *stock* están ahora mismo en almacén a la espera de una demanda.

Bien, este análisis de datos reales que surgen del censo nos ha llevado a poder, de alguna manera, hacer unas recomendaciones de conjunto, no solo en cuanto a la mera conclusión sobre cuál es la situación del módulo, si ese módulo necesita de una revisión —por supuesto, sin duda ninguna— sino también que debe ir acompañado de algo más.

BORRADOR

Entonces, en primer lugar, debemos tener en cuenta que efectivamente el módulo tiene una incidencia clara y sustancial sobre la política de vivienda protegida, esto es claro. La sensación es que, quizá también por el momento coyuntural donde es muy difícil integrar en un análisis cuál debe ser la evolución del módulo: si hay que subirlo, congelarlo o bajarlo, ese análisis tiene una incidencia importante para poder tomar decisiones. Naturalmente, como no podía ser de otra manera, recomendamos que se revise y actualice la fórmula del módulo porque, es evidente, como les decía, el origen, esa M prima que está incluida en el módulo y que es el punto de partida y a partir de ahí se hacen los incrementos, necesita de una revisión.

Posiblemente, por aspectos muy discutibles dentro de la fórmula como son los nuevos materiales y, sobre todo, el tratamiento de la mano de obra, cuál de los IPC debe aplicarse —no ha estado claro, en el informe se recoge qué IPC, si el IPC a nivel del Estado o el IPC a nivel de Navarra—, entre otros aspectos, evidentemente. También, por supuesto, la estrategia que, en política de vivienda de VPO, se pretenda plantear. Por lo tanto, sería adecuado revisar en profundidad ese módulo. Y, claro, como es lógico, hay que implantar medidas para ajustar el exceso de oferta de vivienda, facilitando una oferta de vivienda adecuada a las necesidades.

Comentábamos que el 80 por ciento de la demanda total es de alquiler y no en propiedad y, naturalmente, se debe reactivar la demanda efectiva que ha descendido, como es lógico, por la coyuntura económica que estamos viviendo y, cómo no, por las expectativas de los demandantes que están condicionadas por la situación del mercado laboral, sin duda ninguna, al preferir tener una vivienda de alquiler que no una vivienda en propiedad y, naturalmente, las dificultades, sin duda ninguna, de acceso al mercado crediticio.

Y también, cómo no, como consecuencia de esta situación —que parece que es un cambio bastante irreversible en la demanda, parece que, como en el resto de la Unión Europea y en muchos países, la preferencia por la vivienda de VPO de alquiler es una realidad, es una flexibilidad que permite adaptarse a los cambios en el mercado laboral—, se deben implantar políticas

que hagan efectiva la modalidad de alquiler como puede ser, por ejemplo, la adquisición para acceder a una vivienda protegida como alternativa a la de la adquisición.

Este es un poco el resumen del informe y quedamos a su disposición para contestar a las preguntas.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muy bien, muchas gracias, señor Presidente. A continuación, en su turno de réplica, tiene la palabra nuevamente el señor Mauleón. Cuando quiera.

Sr. MAULÉON ECHEVERRÍA: Sí, muchas gracias. Bien, sobre todo, quiero insistir en algunas cuestiones y concretar, si quiere, alguna pregunta más. Yo creo que, como usted ha comentado, ha sido muy significativo el aumento del precio del módulo de VPO por encima del IPC. Además, en un contexto —esos datos no se han aportado pero sí se aportaron en otro informe al Gobierno de Navarra— de la disminución significativa del precio de la vivienda libre que, no cabe ninguna duda de que la sensación social —y hoy estará todo el mundo de acuerdo— es que, mientras hace unos años que te tocase una VPO era motivo de alegría para muchas de las personas adjudicatarias, hoy está claro que, si tenemos que, de las ultimas 2.300 viviendas, 1.387 se quedan en *stock,* eso es un síntoma de que algo está fallando de forma estrepitosa. Y no solo eso sino que, además, de las 913, 500 se venden dentro de los procedimientos ordinarios, 412 con las excepcionalidades y casi un 20 por ciento, 188, que ni siquiera cumplen todos los requisitos. Es evidente el desajuste: ni la mitad se venden, entiendo, de las que se construyen. Y de las que se venden, casi la mitad no se encuentran dentro de los parámetros estándar establecidos. Por tanto, estamos hablando de que, de 2.302, 503 se han vendido con todos los parabienes. Hablamos de que casi menos de un cuarto de las viviendas construidas se han vendido con el objetivo o a los destinatarios previstos inicialmente en la ley. Por tanto, el desajuste —por no decir el desastre— de la situación es, a nuestro juicio, clamoroso.

Sí que me gustaría que profundizase algo más. A nosotros nos ha llamado poderosamente la atención la importante variación entre los

beneficios que dicen obtener promotoras y cooperativas sindicales frente a los de las promociones públicas. Las alegaciones del Gobierno de Navarra y de la Asociación de Constructores y Promotores advierten de los precios especiales que se disponen en otras ocasiones del suelo. El suelo determina el porcentaje que determina, pero estamos hablando de más del 50 por ciento de diferencia entre los 10.000 euros por vivienda que declara la Asociación de Constructores y Promotores a los 50.000 de una empresa pública mixta o, quedándonos con un término medio, a los 33.000 o a los 24.000 de Vinsa; estamos hablando de más del 50 por ciento de diferencia entre lo que se declara. Además, hay que decir que, ustedes lo han dicho: unas cuentas se han auditado y otras tenemos que creernos lo que nos digan. No vamos a ponerlo en duda pero unas están auditadas, entiendo, y otras no. La verdad es que se me hace incluso poco la cifra que usted da de cifrar la media en los 18.000 pero bueno, en todo caso, si puede aclarar un poquito más cómo han llegado a esa fórmula, a ese intermedio de los 18.000, podría ser interesante

También, a nadie se le escapa la situación económica que tenemos y cómo está repercutiendo eso en la mano de obra de las empresas de construcción, como en general de toda la economía, cuando todas las estadísticas oficiales están diciendo la disminución objetiva, en ocasiones por debajo del IPC, de la mano de obra de todos los sectores económicos. Eso debería reflejarse, qué duda cabe, en el precio del módulo, probablemente, a más que la mera congelación que plantea el Gobierno.

Y, luego, hay que insistir también en lo que ya se ha dicho: ese beneficio muy por encima del estipulado. ¿Qué hacemos con todo ese beneficio que han tenido las promotoras y constructoras estos años por encima del establecido o el deseado legalmente? Pues la verdad es que es una pregunta. Es probable que, no se pueda hacer gran cosa pero, desde luego, hay que señalar que ahí ha habido un enriquecimiento ilícito porque la VPO no es como el mercado libre en cualquier tipo de negocio.

Otra cuestión también que me gustaría reseñar es: cuando ustedes están hablando de la variación de la demanda de vivienda, del incremento exponencial de la demanda de alquiler, veamos también las cantidades

económicas que desde las Administraciones Públicas del Gobierno de Navarra se están invirtiendo en un aspecto y en el otro.

Es que, claro, se está invirtiendo muchísimo más en la compra, en las ayudas a la compra, a lo que habría que añadir las desgravaciones fiscales, frente a la política del alquiler, cuando la demanda es justo a la inversa. Desde luego, a nuestro juicio, eso va en contra de toda lógica.

También me gustaría preguntarle expresamente cuál es su opinión sobre las alegaciones que hacen el Gobierno de Navarra y la Asociación de Constructores y Promotores. Se han hecho unas alegaciones al informe, no sé si, a su vez, la Cámara de Comptos, en este caso, ha respondido a esas alegaciones y en qué sentido. Me gustaría saberlo porque ellos, lógicamente, argumentan una serie de cuestiones a tener en cuenta y, pese a todo, ustedes mantienen las conclusiones, como es lógico, de su informe.

Y, luego, otra cuestión también que me gustaría preguntarle es el aspecto del precio del suelo todos estos años. Todos alegan haber repercutido en la vivienda el máximo establecido por ley, incluso en un caso por encima un poquito de lo establecido por ley. Quiero decir, ¿ha sido también el precio del suelo un elemento determinante en estos precios? ¿Cabría haber aplicado otras políticas precisamente para abaratar la importante repercusión del suelo tipo expropiaciones u otras? ¿Cabe recomendar hoy que se incida en el mercado del suelo también con la idea de abaratar el precio del módulo?

Bien, y por mi parte, fundamentalmente, ese es el asunto. Sí me gustaría hacer una valoración final e insistir en la pregunta y me puede decir que igual no es de su cometido pero fíjense, en cosa de un año, lo que ha ocurrido a nivel político hablando sobre esta cuestión: el anterior Consejero de Vivienda, el señor Astiz, anuncia públicamente una reducción del módulo de vivienda en torno al 7 por ciento. Semanas después, la Presidenta del Gobierno le enmienda la plana y le dice que de bajar nada, que eso puede provocar que las promotoras y constructoras no alcancen el mínimo de beneficio para poder desarrollar su política de vivienda y, finalmente, nos hemos encontrado con la propuesta última del Gobierno de congelar el

módulo de VPO. La sensación que da es que estamos ante cuestiones de arbitrariedad política no basadas en datos objetivos para poder plasmar.

Por tanto, nosotros, insisto, lo que consideramos importante y el objetivo que queríamos entre otras muchas cuestiones —y yo le agradezco el informe y, desde luego, nosotros estamos absolutamente de acuerdo con sus conclusiones pero sí que queríamos ir un poquito más allá— es que hubiera salido de este informe el precio a estipular para este año 2013 y venideros en el módulo de VPO, porque la sensación que tenemos es que el Gobierno de Navarra está priorizando el beneficio que puedan obtener las promotoras frente a la política de reducir al máximo el módulo para facilitar el acceso de los ciudadanos y ciudadanas a la vivienda, que es el objetivo que toda política de vivienda tiene que tener.

Por tanto, si se puede objetivar cuál sería su propuesta de precio de módulo para este año y venideros, desde luego, sería interesante. Yo concluyo que, cuanto menos, cuando ustedes dicen “ajustar” el precio quieren decir “reducir” el precio, pero no sé si ajustar se refiere a congelar o se refiere a reducir. Yo creo que las palabras, en este caso, son muy significativas porque esperábamos todos de este informe que se pudieran tomar decisiones muy concretas, insisto, de por lo menos en nuestro planteamiento, bajar el precio del módulo. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Mauleón. A continuación, abrimos un turno para el resto de los grupos, empezando por UPN. Señora Otamendi, cuando quiera.

Sra. OTAMENDI CLARAMUNT: Muchas, gracias señor Presidente. En primer lugar, quisiera saludar, como no puede ser de otra manera, al señor Robleda y a todo el equipo que le acompaña.

Bien, mi intervención va a ser breve pero no quiero pasar sin agradecer la redacción de este informe; un informe que, aunque usted dice que es eminentemente técnico, creo que tiene bastante complejidad, no solo a la hora de contextualizar las conclusiones —que, es evidente, a nadie se le escapa que, en esta situación de crisis económico-financiera, por llamarlo de

alguna forma, evidentemente, es muy difícil contextualizar estas conclusiones— sino también a la hora de contextualizar los propios puntos de partida, porque la afectación que tiene el mercado, en particular el mercado de la construcción, evidentemente, hace que, a la hora de parametrizar todos los puntos de partida, sobre todo en el tema de cómo está la situación del mercado de promotoras y constructoras y en los gastos que supone la vivienda, los porcentajes, es complicado y, realmente, unificarlos, por lo menos parametrizarlos de una forma uniforme, creo que es bastante complicado, así que querría agradecerle, en cualquier caso, el trabajo se ha tomado y la labor que ha hecho, sobre todo de tratar de parametrizar todos estos datos que creo que son muy complicados de unificar.

Sí que creo que este informe nos tiene que llevar a reflexionar y a abrir un periodo de reflexión que, además, creo que desde el propio departamento se está ahora mismo abriendo, que nos lleve encaminados a replantearnos muchos temas de políticas de vivienda, de acceso a la vivienda de los ciudadanos, de temas de protección de vivienda, de un concepto un poquito más amplio de la vivienda, no solo lo que es el acceso a la vivienda ni solamente lo que es el precio del módulo. Respecto al precio del módulo, yo soy partidaria de revisar las fórmulas de trabajo y de concreción de ese módulo. Creo que de este informe es importante, no solo salir con una cifra, sino salir con la idea de que las fórmulas de trabajo están obsoletas y hay que parametrizarlas con los nuevos factores y con las nuevas tendencias socio-culturales. Creo que debemos tomarnos un trabajo importante de reflexión y de trabajo y de llevar a esta nueva Ley de Vivienda y pocas cosas más me quedan por decir.

Sí que una pregunta me gustaría hacerle, no sé si podrá contestármela. En esta comparativa que ha hecho del módulo respecto de otras comunidades, me gustaría saber si el resto de las comunidades siguen parametrizando o calculando este módulo respecto a ese Real Decreto del año setenta o lo han actualizado con algunas fórmulas más convencionales y si en esa comparativa están ponderados los diferentes sistemas constructivos que se utilizan por regiones y los diferentes parámetros del código técnico que

diferencian a las diferentes regiones porque, evidentemente, eso repercute en el precio final del módulo de la vivienda. No sé si me lo podrá contestar.

Y, sin más, quiero agradecerle el trabajo que se ha tomado. Creo que hay conclusiones que son importantes, creo que nos tenemos que tomar un trabajo de reflexión, como he dicho antes, sobre todo para ir encaminados a redactar o a trabajar sobre todo este periodo abierto y participativo que se está abriendo en estos momentos y, desde luego, quisiera ofrecerle también la colaboración desde este grupo parlamentario y desde el mío propio en cualquier otro tema que le concierne. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señora Otamendi. A continuación, por el grupo socialista, tiene la palabra el señor Galilea. Cuando quiera.

Sr. GALILEA ARAZURI: Muchas gracias, señor Presidente. Muchas gracias, señor Robleda, a usted y a todo su equipo. De verdad me ha llamado la atención cosas que se han puesto encima de la mesa, por ejemplo, que somos la tercera comunidad con el módulo más alto. Me gustaría que saliera en la comparación, porque es una parte muy importante de la fórmula, el salario de los trabajadores. En qué estamos. Es una parte muy importante el salario de los trabajadores y creo que ahí es de donde no se puede tocar ni disminuir de ninguna manera. De las conclusiones que usted nos ha pasado, yo voy a coger la nota media de los beneficios del promotor y las voy a cifrar en un 10 por ciento. Me gustaría que me explicara cómo han hecho ustedes las cuentas para que a una empresa pública le pueda salir un beneficio de un 30 por ciento, si ahí está metido el suelo y si ahí están metidos los intereses que esa promotora tiene que pagar.

Como bien usted decía, hay un *stock* de 1.387 viviendas. Hoy en día, es importante la consecución de los préstamos pero esos préstamos hay que pagarlos. Los préstamos de hacer esas 1.387 viviendas seguro que han ahogado a más de una promotora, a más de una empresa que se ha dedicado a hacer vivienda de VPO. Entonces, me gustaría que nos explicara, si es posible, de dónde salen estos beneficios porque no es normal que una empresa privada pueda tener una media de un beneficio de un 10 por ciento y

una empresa pública pueda tener unos beneficios de entre un 20 y un 30 por ciento. Me gustaría que esas dos cosas nos las explicara porque es muy llamativo, muy llamativo de verdad.

Yo estoy de acuerdo en que los módulos hay que mirarlos pero la fórmula que hay es la que hay: están los materiales, está la mano de obra y, siempre basándome en su información, de verdad, la mano de obra supone un 37 por ciento, ha variado desde el 2005 al 2012, pero es que los materiales tampoco han subido un coste elevado con respecto a otras comunidades. Entonces, habría que ver si el módulo en el precio que está hoy, en los 1.200 euros aproximadamente, se debe más que nada a la mano de obra o se debe a los materiales porque, viendo las concusiones de ustedes, más parece ser que están sujetas a la mano de obra que a los materiales. Y, de verdad, la conclusión es esa. Espero sus respuestas, agradeciéndole de antemano sus explicaciones, y que me pueda aclarar esas cifras que le he comentado. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Galilea. A continuación, por el grupo Bildu-Nafarroa, tiene la palabra el señor Amezketa. Cuando quiera.

Sr. AMEZKETA DÍAZ: Muchas gracias. Egun on, buenos días a todos, muchas gracias a los señores y señoras de la Cámara de Comptos.

En primer lugar, les quiero transmitir y decir que nosotros creemos que la Cámara de Comptos no ha perdido su objetividad ni su profesionalidad, que nosotros no creemos que esté contribuyendo a una campaña de descrédito, de sindicatos, similar a la que llevan a cabo los sectores más antidemocráticos y reaccionarios de este país, no creemos que sus informes tienen intencionalidad política sino técnica y no creemos que sus informes sean desafortunados, ambiguos, con sesgos políticos ni que se extralimiten en sus competencias y, aunque la mayoría de este Parlamento parece que sí que cree todo esto, pues nosotros no lo creemos, y lo que quiero es transmitírselo de una forma absolutamente clara y rotunda, aun estando en contra de la opinión mayoritaria de este Parlamento.

BORRADOR

Segundo, ¿qué pasa con la política de vivienda? Pues es muy sencillo: Aquí hemos hablado muchas veces de que el planeamiento urbanístico que conlleva las propuestas de promoción de vivienda y todas esas cosas, en principio, quien lo hace es el promotor y el constructor. El promotor y el constructor suele ser habitualmente el que decide dónde, cuándo y cómo y de qué manera y la Administración lo que suele hacer es propiciar los instrumentos para que esos deseos del constructor, del promotor, se puedan llevar a cabo. Eso es un hecho absolutamente admitido y asumido por todos desde hace mucho tiempo. Bueno, pues lo que es evidente es que a la hora de fijar los precios de venta, en el caso concreto de la vivienda protegida, está claro que los precios se fijan en función del beneficio empresarial, no en función de la solución a los problemas sociales que tiene la ciudadanía que tiene que cubrir esa vivienda social, sino en función del beneficio empresarial. Y, cuando uno repasa de arriba abajo el informe de Comptos, es más que evidente que ese es el mecanismo que ha guiado, durante el periodo de tiempo estudiado, la política de precios del módulo.

Podemos movernos por donde nos dé la gana del informe. Hombre, ya el principio es muy significativo porque, claro, el artículo 47 de la Constitución consagra el derecho a la vivienda en 1978, y en 2010 es cuando en Navarra se hace una Ley del Derecho a la Vivienda. Pues treinta y dos años parece que han pasado entre una cosa y otra. Ley 10/2010 del Derecho a la Vivienda en Navarra. Cuando hablamos de derecho, no de cómo se construye y dónde se construye, sino cuando hablamos de derechos del ciudadano. Significativo.

La determinación de los incrementos anuales, en todos los sitios donde uno mire, se está mirando exclusivamente que el promotor, que el que construye, no deje de tener beneficios y, además, unos beneficios que se cuantifican en teoría en un cifra solo que luego la realidad dice que han ocurrido otras cosas radicalmente distintas. Yo también había anotado que no es lo mismo anotar los datos que unos dicen que tienen, que los datos que otros enseñan y, como se enseñan, se pueden ver y, sobre lo real, sacar conclusiones.

BORRADOR

No voy a defender ahora en absoluto las empresas mixtas entre empresas que se dedican a la construcción y Ayuntamientos, faltaría más, no se me ocurrirá. Lo que pasa es que luego, los beneficios superiores que demuestran se han ido perdiendo por otro sitio, es decir, no han acabado en el Ayuntamiento; esos son los problemas que nos han dado. Pero, en todo caso, ahí lo que hay es unos números reales comprobados por la Cámara de Comptos y lo otro es “nos dicen, nos cuentan, que esto es así”.

En el cuadro que está en la página 11: Asociación de Constructores y Promotores. Beneficio medio del promotor: 653. Hombre, no me veo yo aquí a los promotores profesionales superando la realidad, sea la que sea, y poniendo una cifra superior a la realidad. No me los veo, sin más, soy incapaz de verlo. En el otro sentido, no me cuesta nada colocarme, y no digo que lo hayan hecho, pero no me cuesta nada colocarme en el otro lado, en el de que bueno, bueno, no vayamos a pasarnos, porque luego nunca sabe uno lo que puede pasar.

Comisiones Obreras: ya no habla de un 7, habla de un 9,08, por encima del 7 previsto, en un organismo que se supone que está atendiendo por dos razones a una necesidad social, no a ganar dinero, a la de construir y además a que sus más cercanos, sus afiliados, tengan un más fácil acceso.

Promociones privadas: 10,58, 11,46. Estamos en lo mismo. En un 50 por ciento por encima de la previsión del 7 por ciento. En un 50 por ciento de incremento. E insisto, promociones privadas.

Vinsa: Organismo de la Administración. Hombre, ya está rozando el 15 por ciento. Pues vaya. Puedo creerme estos números pero está duplicando lo que se pretendía, que era garantizar un beneficio lógico.

Y lo de las empresas mixtas, pues vaya. Si esto es así de cierto y real, a los Ayuntamientos correspondientes habría que decirles algo. No solo van a ganar el dinero del suelo que ha sido uno de los escándalos más grandes que ha podido haber sino que, además, es que 50.000 viene a ser un tercio del valor de la vivienda, por lo menos un 30 por ciento. Pues ya me contarán ustedes.

BORRADOR

Quiero decir, que se ha ido buscando ese dato, se ha mantenido absolutamente la primacía del beneficio hasta el punto de que, para ayudar a que los constructores salgan de una situación delicada —que eso es cierto que la tienen, delicadísima—, pues nos saltamos incluida la normativa para que, una por una, puedan seguir sacando esas viviendas sobrantes aunque los compradores no cumplan los requisitos exigidos. Pero, a nadie se le ha ocurrido que, hombre, si no hay compradores, a lo mejor lo que les frena es simplemente el precio y habría que ver si hay que tocar el precio, la oferta, para adecuarla a la demanda, porque demanda existe, es evidente que demanda existe, otra cosa es que esté frenada por situaciones, fundamentalmente, entiendo que de tipo crediticio y que no hay forma de acceder, vale, pero no porque no haya necesidad de habitar nuevas viviendas. Bueno, todos los pasos, absolutamente todos, van mantenidos a lo mismo: a que el beneficio en modo alguno se pueda reducir. Y el ciudadano que se apañe como pueda.

No quisiera hacer aquí un debate sobre el fondo de la vivienda, que ya lo hemos hecho y tendremos ocasión pero, bueno, lo del alquiler, qué quieren que les diga, pues eso: ¿Esa es la necesidad de los ciudadanos? ¿Esa es la finalidad del artículo 47 de la Constitución? ¿Esa es la finalidad de la Ley 10/2010 de Derecho a la Vivienda? Yo no he entendido nunca que el derecho a la vivienda sea el derecho que tiene cada uno a poseer su vivienda, sino el derecho que tiene a vivir en una vivienda y ese derecho tiene un 82 por ciento de demanda, 14 por ciento oferta. El alquiler. Ya está: así de sencillo. Que puede estar en sus momentos extremos, que está en sus momentos extremos, pero claro, es que lo que ha habido permanentemente es una política de lucha contra la posibilidad de alquilar, porque al final es mucho más rentable tener al ciudadano dueño de un piso durante 20 años antes —ahora llega a 40—, prisionero a todos los efectos de su hipoteca; prisionero, en todo lo que afecta, de su hipoteca. En todo lo que afecta, fundamentalmente, a su libertad.

Y, le demos las vueltas que queramos al comparativo con las comisiones, aquí nos gusta presumir de que somos los mejores pero ahí está el *ranking*: los segundos. Y el año que no vamos los segundos, los terceros.

Pero con diferencias de hasta el 50 por ciento o hasta el 40 por ciento con comunidades como Andalucía, por ejemplo. ¿Solo es achacable a que aquí se vive mejor, los salarios son más altos y tal? En parte, sí, eso justifica diferencias de precio. ¿Tantas? En absoluto.

Y luego hay cosas… cuando estaba leyendo ya no me acordaba yo del Pacto Social de 2008. A mí el Pacto Social de 2008 me trae a la cabeza automáticamente otro pacto de 2008: el Plan Navarra 2012, de tan fausto recuerdo, con los resultados que ha tenido. Pues, cuando he hecho la suma, de las 15.000 viviendas protegidas previstas, 12 en régimen de venta y 3.000 en régimen de alquiler, pues la suma de esos cuatro años me sale 9.341. Nos hemos quedado también con un 40 por ciento menos, o algo así. Porque la publicidad, la propaganda, las hojas de periódico diciendo "somos, somos, tenemos, estamos, tal, tal, tal", eso nos llena todas las horas del día pero aceptar que hay errores, que hay equivocaciones, que muchas veces se calculan mal las cosas, que muchas veces se calculan mal sabiendo que se calculan mal porque se sabe a quién favorecen y no se tiene en cuenta a quién se tiene que, no favorecer, no hay que favorecer al ciudadano, hay que solucionarle sus problemas. Justo lo contrario. En definitiva, una clarificación muy importante pero nada nuevo bajo el sol, seguimos en la misma historia.

Hay un escrito de alegaciones del Consejero que habla por sí solo. Cuando contesta al punto tercero de las recomendaciones, dice, justificando por qué se salen de la normativa y se adjudican y se venden viviendas a quien en principio no corresponderían, estamos en las mismas: la única explicación es que el promotor tiene que vender. Nada más. Y, como el promotor tiene que vender, nos cargamos todo lo que se ha hecho a lo largo de la historia y que venda. Y, ¿dónde están los derechos del ciudadano a su vivienda que pasa indefectiblemente porque la vivienda protegida no tenga el precio que tiene? Indefectiblemente. Pues no. Y se repite lo que ya se ha dicho, y se mantiene el precio y se congela y se hacen inventos: "Ahora vamos a recalificar de otra forma, de otra manera, para que aquello que estaba calificado como VPT ahora sea VPO, tal, tal, tal". Pero los precios ni tocarlos porque ahí está el beneficio.

BORRADOR

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Le ruego vaya terminando, señor Amezketa.

Sr. AMEZKETA DÍAZ: Y ya termino. Muchas gracias, señor Presidente, termino ahora mismo. Y yo soy de los convencidos de que esas políticas de "ganar, ganar, ganar" a lo que nos han llevado, fundamentalmente, es a la propia inestabilidad del sector. Se ha ganado mucho dinero durante mucho tiempo y se ha perdido en esos beneficios: se ha perdido, porque luego ha hecho con esos beneficios lo que ha hecho: irse por otros derroteros y, al final, un perjuicio social importantísimo. Nada más y muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Amezketa. A continuación, por el grupo NaBai, tiene la palabra su portavoz, señor Jiménez, cuando quiera.

Sr. JIMÉNEZ HERVAS: Egun on, guztioi. Bueno, pues la primera reflexión, desde luego, no tiene que ver directamente con la Cámara de Comptos y nos afecta directamente a quienes estamos aquí representando a este Parlamento. Y es que, en este tema de la vivienda, si algo se está demostrando es la falta absoluta de flexibilidad y adecuación pública a un fenómeno ocurrido, a un afortunado fenómeno a pesar de las consecuencias, y es que por fin nos caemos de la nube, nos caemos de aquella nube, burbuja, la podemos llamar como queramos, si valoramos por encima de todo el derecho de acceso a la vivienda más allá de todo lo que se había montado en torno al tema inmobiliario, a la burbuja inmobiliaria, a la especulación, al valor sobre el dimensionado, absolutamente de todo lo que tenía que ver con ello.

Nos estamos comportando casi como un paquidermo cojo, hasta el punto de que ya no se puede cumplir ni la propia normativa que tenemos en vigor. Ya no se puede cumplir ni la propia Ley de Vivienda, y la estamos incumpliendo el Gobierno, en cuanto a quien toma las decisiones, y los grupos que somos conscientes de que se está incumpliendo y no estamos, evidentemente, yendo directamente a un... ¿Por qué? Pues porque ha cambiado tanto y estamos siendo tan incapaces de adecuarnos que, si reflexionamos un poco sobre cuáles eran los objetivos de la propia Ley de

Vivienda en cuanto al concepto de vivienda protegida y las funciones que tenía, vemos que el de garantizar el acceso a la vivienda ya, fundamentalmente, no se cumple o se cumple con muchas dificultades.

Incluso podríamos decir que el esfuerzo público desde el punto de vista económico que supone para la Administración la política de vivienda ni siquiera está repercutiendo directamente ya entre quienes son personas necesitadas de esa vivienda, sino que se pierde en conceptos, en valores no ajustados, etcétera, etcétera. Esa es la realidad: no se están cumpliendo desde hace tiempo los objetivos de la Ley de Vivienda y, además, somos conscientes de que no se cumple ni la propia normativa. Porque ¿qué está pasando con todos los —en su momento yo creo que adecuados— límites que le habíamos puesto a la concesión de una VPO? Me da igual: desde los treinta años de no poder venderla, desde los requisitos de acceso, nos los estamos saltando todos. El Gobierno iba a hacer la Ley de Tanteo y Retracto para impedir que fuese a terceras manos, ¿qué está pasando con todas las VPO motivo de desahucio que se quedan los bancos? ¿A qué siguen sometidas? No se está cumpliendo la normativa para nada. Y ese es el mayor problema que tenemos y es un problema que no afecta a la Cámara de Comptos sino que afecta a quienes estamos aquí y al propio Gobierno.

En cualquier caso, y es un tema muy importante porque está directamente ligado, yo sí que creo que hay una relación muy directa entre el precio y la demanda. Ya sé que está evolucionando, por suerte también consecuencia de lo que ha ocurrido, la percepción de que es mejor tener una vivienda en alquiler que en propiedad y, además, en la Administración deberíamos potenciar eso pero, en cualquier caso, la caída de la demanda está también directamente vinculada al precio de la vivienda protegida. Si es más barato comprar una vivienda libre que me la puedo quitar de encima, si tengo un problema, dentro de cinco años, o voy a coger una VPO que en treinta años no me la puedo quitar de encima, evidentemente, si el precio es el mismo y hoy, en la tipología de gente que pide una VPO de régimen general, están equiparados los precios porque el que demanda una vivienda de régimen general, si tiene que optar, si va a la libre, va a ir a la libre barata. Y no me digan “no, pero es que hay libres que, depende de qué barrio, vale

no sé cuánto". Ya, pero es que el que va a pedir una de régimen general se va a ir a Echavacoiz que tiene un módulo casi con lo mismo que la VPO o a cualquier pueblo de la comarca. Por lo tanto, esa es la realidad.

Entonces, yo me voy a permitir intentar cuestionar, no a la Cámara de Comptos, pero sí, en la página 20 de su informe, la justificación que se hace del costo marcado para justificar el precio de la VPO, con un comentario, para no entrar en la subjetividad de si la Asociación de Constructores y Promotores ha dicho la verdad o no, me voy a ir a los datos que ha dado Comisiones Obreras, sindicato de clase —por cierto, el otro sindicato no les quiso dar información, quizá porque ya estaba mosqueado con ustedes por lo que hablamos ayer, no lo sé— y dice que el 54,23 tiene que ver con el costo de construcción. Ya, y a eso, luego, si se desglosa en otra página que no me acuerdo cuál es, dice: de esto, 32 por ciento es mano de obra. ¿Alguien se cree que, de 2008 hasta aquí, el costo de la mano de obra es el mismo o se ha equiparado con el IPC? ¿Alguien puede seguir justificándome hoy que el 32 por ciento de ese 54 por ciento es a 2013 mano de obra? Porque sería… No se puede admitir eso, yo al menos no lo puedo admitir.

Todos sabemos lo que está suponiendo con las condiciones laborales, los salarios, etcétera, etcétera. No solamente no ha crecido con el IPC, ha decrecido. Por lo tanto ese 32 ya no sería el 32. Luego dice: 17,97 por ciento: suelo. Comisiones Obreras. Bueno, claro, en 2008, teníamos planificadas 40.000 viviendas de VPO en la comarca de Pamplona. Algunas de ellas se estarán construyendo ahora, pero ¿quién tiene que pagar el sobreprecio del suelo de 2002, 2003 o 2005? ¿A la persona de 30 años que tenía en su momento 18 y estaba al margen de esta burbuja ahora se le va a hacer pagar el precio del suelo? ¿O el precio del suelo que se repercuta a vivienda que se construye tiene que ser en función del precio del suelo de hoy? Porque eso es determinante. Si le cargamos un 17,97 por ciento al coste del suelo para justificar el precio de la vivienda, le estamos haciendo pagar a la persona que era incluso menor de edad cuando se compró el suelo las consecuencias de aquella especulación con la que no tiene nada que ver.

Luego dicen: honorarios e impuestos y honorarios de gestión: un 17 por ciento. ¿Alguien cree que, en una promoción de 250 viviendas, el arquitecto se lleva el 10 por ciento de proyecto más dirección de obra? No, claro que no, pero aquí se están cargando. Es evidente que no y, seguramente, si se lo llevasen, luego no se ve en las declaraciones de la renta, por lo tanto, quiero pensar que no se lo llevan. Entonces, si no se lo llevan, ¿cómo es que se está cargando aquí para justificar el precio de la vivienda? ¿Va directamente a beneficio? En principio, las promotoras funcionaran llave en mano. Es decir: yo me lo guiso, yo me lo como, lógicamente, y así se están repercutiendo costos que no se pueden justificar de ninguna forma, como el 5,6 de "otros". Entre tres conceptos: honorarios e impuestos, honorarios de gestión y otros: 40 por ciento del precio de la vivienda. De ese 40, ¿cuánto es beneficio camuflado?

Este es el debate, lo demás es lo que se quiera, se puede vestir todo aquí como se quiera pero este es el debate, y el problema de fondo es que, evidentemente, así, con esta legislación, con estas condiciones, ya no estamos atendiendo al objetivo que tendría una política de vivienda pública dirigida a quien no pueda acceder a la vivienda. No lo estamos cumpliendo. Y sería mejor no tener esta legislación que permitir lo que se está permitiendo con ella.

Yo creo que —y se lo dijimos a la Asociación de Constructores y Promotores— el mundo de la vivienda tiene que dar un vuelco fundamental y hay que garantizar vivienda muchísimo más barata y más sostenible y corresponde a quienes se mueven en ese mundo y a la Administración, ayudar y acompañar en hacer viviendas mucho más baratas y además mejores y más sostenibles. Ese es el reto, pero sostener este sistema es… Si el Gobierno —acabo ya— si el Gobierno de Navarra aprobase —o este Parlamento, me da igual— mañana una normativa diciéndole a los adjudicatarios de VPO de los últimos tres o cuatro años que se les ofrece la posibilidad de devolverla, habría más gente devolviendo VPO que pidiéndola. Estoy convencido. Habría más gente devolviendo VPO que pidiéndola porque se ha convertido en una situación de atrape, hay mucha gente que se

encuentra atrapada en una VPO por las condiciones en las que se está haciendo.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Jiménez. Por parte del grupo del Partido Popular, tiene la palabra su portavoz, el señor Villanueva. Cuando quiera.

Sr. VILLANUEVA CRUZ: Gracias, señor Presidente. Buenos días a todos y especialmente al Presidente de la Cámara de Comptos y a las personas que le acompañan, a quienes agradezco de manera muy especial, en esta semana un tanto convulsa, nuevamente, la presentación de un informe que, como todos, aunque podamos discrepar en algunas cuestiones, se caracteriza por la independencia, el rigor y la profesionalidad con la que siempre trabaja tanto el Presidente como el resto de personas que componen la Cámara de Comptos íntimamente ligada, además, desde el punto de vista institucional y formal, a esta cámara y, por lo tanto, debe ser objetivo de especial protección por parte de todos los Parlamentarios.

Bien, yo quiero comenzar diciendo —porque aquí se ha aludido a las consecuencias de este informe que ustedes han presentado— que a nosotros sí nos parece adecuado que el Gobierno de Navarra, a la vista de lo que ustedes han publicado, haya procedido o haya anunciado la intención de congelar el módulo para este próximo año. Y ello porque ya se ha puesto aquí de manifiesto que, evidentemente, tiene que haber alguna manera de objetivizar el módulo por el cual se va a regir la vivienda protegida y, por lo tanto, tiene que haber un tiempo suficiente de reflexión para ver si somos capaces de buscar una fórmula distinta o mejorada de la actual y, por lo tanto, poder llegar a unos resultados que sean más satisfactorios para lo que, en definitiva, se pretende que es que, como decía el señor Jiménez, pueda cubrirse una necesidad social que es la del acceso a la vivienda por parte de muchos ciudadanos que no pueden acceder hoy en día.

Por lo tanto, en este asunto, nosotros creemos que hay que ser prudentes, que no se va a pecar precisamente por tomarse el tiempo necesario, que es probable que la Cámara de Comptos también podrá hacer las aportaciones que crea necesarias a la hora de poder evaluar y poder ver

qué otras fórmulas o qué otras posibilidades para formular el módulo pueden existir y, en cualquier caso, si tengo que coincidir con algún otro portavoz, que, al menos, en los datos que ustedes reflejan, es cierto que la incidencia de la mano de obra en el propio cálculo del módulo tiene una incidencia, tiene una importancia, considerable y eso es algo que también habrá que analizar, sobre todo cuando comparamos con otras comunidades autónomas donde sabemos, no solo en este sector sino también en otros sectores, que la mano de obra es sensiblemente inferior a la que se puede dar en nuestra comunidad.

Es cierto que la vivienda protegida, los últimos meses y los últimos años —todo el mercado de la vivienda pero particularmente la protegida—, se ha sumido en un pozo de mala percepción por parte de los ciudadanos. Y es verdad que el sistema, de alguna manera, está distorsionado porque, como se ha dicho antes, lo que era beneficioso hace unos años o “tocaba”, como decía el señor Mauleón, ahora resulta que ya se ha invertido y que la realidad es que, al final del proceso o del procedimiento, el adjudicatario de una vivienda protegida se encuentra con graves problemas para acceder y para poder escriturar a su nombre dicha vivienda.

Hemos instado —y el Gobierno de Navarra ya lo está haciendo y se están remitiendo unas informaciones y unos documentos— a que haya una reforma del sistema de la vivienda que rige en Navarra. Nosotros creemos que no se trata simplemente de una reforma normativa. Es verdad que cualquier cosa que se quiera llevar adelante precisa de un marco normativo adecuado pero creemos que, más allá de las modificaciones que se puedan hacer en la Ley de Vivienda, hay que variar algunas actitudes y algunos comportamientos de la Administración, pero probablemente también hay que incidir en modificar algunos comportamientos de los propios ciudadanos que conformamos esta comunidad.

Decía el señor Amezketa, cuando hablaba sobre el alquiler, sobre el derecho que tiene una persona, decía él muy bien además, si no le he entendido mal, que la Constitución garantiza el derecho a una vivienda pero no dice en propiedad, pero es cierto que sí garantiza derecho a una vivienda

y, además, a una vivienda en unas condiciones de dignidad mínimas que vienen luego establecidas y desarrolladas por los correspondientes decretos de habitabilidad. Pero yo no tengo tan claro que ahí haya habido un empeño o una estrategia articulada por parte de la Administración o por parte de los promotores o de las entidades financieras para llevar a la gente única y exclusivamente a las hipotecas y, desde el punto de vista social, tenerlos a todos, como decía el señor Amezketa. Yo creo que también parte de la psicología de este país y también de esta comunidad y de la tradición del apego a la tierra. Son circunstancias que todavía hacen que, por desgracia, haya personas que vean la propiedad como algo sustancialmente más favorable que lo que puede ser desarrollar una vida con normalidad en un régimen de alquiler.

Yo, sobre el asunto de los beneficios, que al final es lo que, dentro de todo el informe, quizá sobre todo en un primer momento, se destaca también por parte de los medios de comunicación, tengo que decir que encuentro, a pesar de que los datos hayan sido facilitados por los agentes correspondientes, que cuando se habla de beneficio, entiendo que al final siempre se habla de un estado ideal de la promoción. En muchas ocasiones se cae en la tentación —y no lo digo por lo que ustedes en el informe reflejen exactamente pero sí por algunas otras intervenciones que he escuchado hoy y en otras Comisiones, cuando se habla del beneficio y se supone que hay unos beneficios ingentes, particularmente en este sector pero también en otros—, de pensar que todas las promociones, también las de vivienda protegida, gozan de una estabilidad tal que convierten a esa promoción concreta en una promoción ideal. Pero todos sabemos que, a lo largo de las promociones, evidentemente, también surgen problemas. Pueden surgir problemas en el inicio, pueden surgir problemas en la ejecución de la obra y, en particular, en los últimos meses, están surgiendo problemas a la hora de finalizar la obra o cuando esta ha finalizado y, por lo tanto, hay que proceder a la transmisión porque nos estamos encontrando con que la falta de crédito está obligando a mucha gente a renunciar a las viviendas. Pero también está obligando al promotor a devolver las cantidades recibidas, y eso significa que tienen que devolver lo que han recibido, en función de una ejecución de obra

que además esta tasada en porcentajes y en función de los procesos que se dan a lo largo de la construcción, es decir: la excavación, la estructura, la cubierta, etcétera. Y, sin embargo, tienen que soportar el cien por cien de esa vivienda cuando tienen que devolver un dinero ya recibido, con el que ya contaban, que ya habían incorporado a su financiación y que, sin embargo, pierden.

Por lo tanto, yo creo que, cuando hablamos de la falta de crédito, nos encontramos ante un problema doble: el problema que afecta a los adjudicatarios y también el problema que afecta, evidentemente, a los promotores. Por eso no sería prudente, cuando se hacen algunas manifestaciones sobre el beneficio que se obtiene, más allá de que aquí se han dado unos datos a los cuales yo les presumo total veracidad, evidentemente a los auditados pero también a los que no han sido auditados pero han sido facilitados. Y sí le hago una pregunta expresa, aunque el señor Jiménez ya lo ha dicho. Es decir, a lo mejor es que los datos del beneficio que tiene la UGT están incluidos en alguna otra categoría, por la razón que sea, o diga si no usted expresamente cuál es el motivo por el cual no tenemos aquí los datos de la UGT como tal. A lo mejor es que actúan a través de alguna otra figura y por lo tanto los tenemos que entender dentro de otra de las categorías.

Y yo sí voy a hacer una última reflexión y es que respecto a las empresas públicas mixtas municipales, probablemente haya que incluir en ese beneficio la mejor disposición casi gratuita del suelo. Pero, en cualquier caso y si es así, mayor pecado, siendo sector público, para repercutir ese suelo como si lo hubieran adquirido en condiciones de libre mercado y compitiendo con la iniciativa privada. Aquí se demoniza mucho a la iniciativa privada pero sin la iniciativa privada no se va a ninguna parte en su justo equilibrio y lo que estamos viendo es que los que tienen la responsabilidad pública, las empresas públicas mixtas municipales, tienen la indecencia de repercutir eso como si fuera beneficio y como si hubieran adquirido el suelo en el mercado libre pero, además, está ahí el beneficio declarado por Vinsa y, por lo tanto, yo creo que eso debe promover una reflexión cuando se hacen en esta cámara determinados llamamientos al sector privado, que hay que

hacerlos y, sin embargo, nos olvidamos de esos datos que son del sector público y que, a mi juicio, son absolutamente graves. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Muchas gracias, señor Villanueva. A continuación, vamos a dar nuevamente la palabra al Presidente de la Cámara de Comptos para que pueda contestar a todas las preguntas o referencias que los distintos grupos han hecho. No sé si quiere que paremos un momento.

SR. PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMPTOS (Sr. Robleda Cabezas): Sí, sería de agradecer.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): ¿Sí? Pues paramos cinco minutos para que pueda preparar la respuesta y continuamos. Suspendemos un momento la sesión.

(Se suspende la sesión a las 11 horas y 23 minutos.)

(Se reanuda la sesión a las 11 horas y 31 minutos.)

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Señorías, reanudamos la sesión de la Comisión de Fomento. Decíamos que tenía la palabra el Presidente de la Cámara de Comptos para responder a todas las preguntas y referencias que los distintos grupos han puesto encima de la mesa y, por tanto, para dar respuesta conveniente, tiene la palabra el señor Presidente. Cuando quiera.

SR. PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMPTOS (Sr. Robleda Cabezas): Muy bien, muchísimas gracias. Bien, vamos a contestar a sus preguntas. Intentaremos no dejarnos nada en el tintero. Bueno, en primer lugar, voy a dar una respuesta a preguntas que, de alguna manera, convergen en cuando a lo que ustedes nos han planteado.

Respecto a lo que el señor Mauleón me proponía que contestara —una pregunta en la que evidentemente, ante unas circunstancias actuales, quizá de un componente coyuntural, que merece la pena ser objeto de estudio con una cierta tranquilidad pero con una cierta urgencia también, puesto que estamos hablando de un impacto en la sociedad, de un derecho a la vivienda, con lo cual creo que es urgente pero, en cualquier caso, es necesario

meditarlo— sobre esa decisión que ha tomado en estos momentos el Gobierno de congelar el módulo y, de una manera transitoria, quizá en ese sentido, con la urgencia que debe tener este tema, sea un punto de partida interesante aunque, he de reconocerle, puesto que usted ha puesto de manifiesto que el informe de la cámara dice “ajustar” el módulo, que no se trata de que la Cámara de Comptos pueda dar una respuesta contundente de en qué porcentaje. Evidentemente, creo que, por la complejidad del tema, el contexto de entorno sobre el módulo, todo el mundo está de acuerdo en que el módulo necesita de una profunda revisión. Esto es claro, viene arrastrando una trayectoria de determinadas extorsiones —que ustedes han puesto de manifiesto perfectamente y que no las voy a repetir— como es el caso de la mano de obra en un contexto que marca una tendencia ya en ese análisis temporal de que no nos estamos refiriendo a una actualización adecuada.

Hay margen, es evidente, por los datos, por la situación, por los años de evolución que ya llevamos, en los que cabe el margen para que ese módulo baje, cabe el margen, pero evidentemente esa es una decisión que tienen que tomar ustedes y, en ese sentido, quizá con los datos que hemos aportado y que agradecemos muchísimo siempre todo el reconocimiento que nos hacen, pero tengan en cuenta que, primero: no somos infalibles, nuestros informes intentan ser lo más técnico posible siempre, intentan contrastar, por supuesto, y eso es lo que hemos hecho, darles el contraste de algunos aspectos que sí vamos a tratar en profundidad porque creo que merecen la pena. Hay preguntas por parte de ustedes que necesitan, de alguna forma, trasladarles vinculaciones del informe que igual, a través de la estructura que tiene, desde un punto de vista pedagógico, deja mucho que desear.

Entonces, en ese sentido, me parece sensata la postura del Gobierno ante una situación que se encuentra de cambio considerable, y de un importante componente coyuntural. Es cierto que el coste de los factores de la producción de la construcción es un coste, ahora mismo, que tiene determinados sesgos sobre todo por la necesidad de supervivencia de las constructoras y promotoras. Hay una necesidad de mantener el negocio, de estar en el mercado, y esto genera una convulsión que repercute en el

módulo, repercute en lo que estamos analizando pero yo creo que hay datos suficientes como para una interpretación hacia ese ajuste sin duda ninguna.

Esto por contestar a su primera pregunta que no le contesté a la hora de hacer la intervención pero que, por supuesto, no quería dejarlo pasar para, efectivamente, llegar a algo que yo creo que es fundamental: objetivar la propuesta del módulo. Creo que esto ha salido varias veces por parte de ustedes. Hay que objetivarlo, y esto es fundamental. Porque, si se objetiva el módulo, tendremos ya un componente de esa posible reforma sobre las políticas de vivienda protegida que nos va a indicar, en términos de euros, adónde tiene que llegar el precio máximo y esto es fundamental. De acuerdo, hay indicadores suficientes ahora mismo para decir que no es posible sostener este módulo. Hay sensaciones de que el módulo, tal como está el entorno, el mercado, la situación, es un módulo elevado. Después está esa comparativa en la que entraré con otras comunidades autónomas que tampoco está protocolizada. Con lo cual, yo de los datos que no se protocolizan, que no hay una metodología detrás de qué es lo que se debe de poner, pues no se tiene que tener una fiabilidad, una credibilidad absoluta. Diré de dónde se cogió la fuente y eso habría que mirarlo con la cautela que eso supone.

Bien, aparte, las personas que me acompañan, por supuesto, la auditora que ha hecho el informe, Asunción Olaechea, y el secretario, si hay algún aspecto jurídico, que creo que no se ha tocado ninguno, también les dará cumplida respuesta, sobre todo la auditora, de datos concretos y específicos que ella, como autora del trabajo, se los conoce perfectamente bien.

Quisiera seguir un poco en esta línea para después poder entrar en cuestiones más técnicas de contenido que ustedes han manifestado sobre la estructura de los costes que es fundamental. En cuanto a lo que decía de la comparativa, a la que tanto la señora Otamendi como el señor Galilea han hecho referencia, con otras comunidades, tengo que decirles que son meras estadísticas. Con lo cual, a veces, ocurre en los informes, la comparativa es indicativa. Suponiendo que todos los análisis de lo que usted comentaba, de

parámetros técnicos, se cumplen igual en todas las comunidades, sí que la comparativa da idea de que el módulo en Navarra parece que es más elevado.

Yo les decía que la Asociación de Constructores y Promotores en concreto —se lo agradecemos mucho a todos los agentes que nos han dado estos datos, que han colaborado— manifestaba claramente como indicador de calidad que analizara la VPO en otros sitios. Me decía: “Vete a Andalucía, vete a otros sitios y verás la diferencia de calidad”. Yo no lo dudo porque, como ciudadanos lo percibimos. Evidentemente, las cosas se hacen bien. Esto no significa en absoluto ninguna crítica hacia algo que, cumpliendo todos los parámetros, es de mayor calidad pero no tenemos medidores de calidad protocolizados que objetivicen que la calidad en Navarra es superior. Si esto estuviera protocolizado sería una gran alegría porque, de alguna manera, justificaríamos todavía más esa labor.

Tanto el señor Galilea como el señor Jiménez han tocado dos aspectos que, me van a permitir, creo que son fundamentales, y yo creo que, si la Cámara de Comptos puede ayudar… Es difícil para nosotros, no somos expertos en ningún sector ni en nada. Esto es una realidad. Para nosotros, los informes, cada vez más, son un gran reto. Recibimos informes que ya no son solo de la legalidad, que nos parece una etapa muy superada en Navarra, lo cual nos da muchísima alegría pues supone, evidentemente, parapetarnos en los mejores expertos, en las personas que nos ofrecen fiabilidad, que podemos entender que también son independientes como nosotros y nos pueden dar datos que faciliten la labor y transmitirles una mejor información.

En ese elenco, evidentemente, como ha dicho el señor Villanueva, yo no pongo en duda los datos que me ofrece una asociación que, además, se molesta entre sus socios en intentar plantear una media de esas promociones y esos datos son los que son. No los voy a poner en duda porque encima me hacen el favor de dar los datos. Sí que es verdad que la fiabilidad del dato es la que es: es una estructura de costes. La auditora entrará en detalle ahora mismo porque creo que han tocado ustedes dos aspectos fundamentales que, sin duda, de cara a un análisis en cuanto al ajuste del módulo, son vitales.

BORRADOR

Tiene que hacerse un análisis muy en profundidad porque esos componentes de la formula, sin duda ninguna, si no se analizan con toda la realidad, evidentemente, van a seguir distorsionando, con lo cual, creo que eso lo queremos evitar todos. Por lo tanto, le dejo a la auditora esa parte para que ella después nos comente un poco la estructura de esos agentes que nos han proporcionado los datos.

Y querría comentar lo que quizá también el señor Villanueva ha comentado clarísimamente: esto que usted comenta de estado ideal de la promoción frente a estructura de costes. Bueno, aquí hay una variedad amplia en ese sentido. Son setenta y cuatro promociones que hemos cuidado de que fueran en entornos diferentes. Yo coincido plenamente con lo que algunos de ustedes han dicho y usted mismo, señor Villanueva, y yo lo comparto. Si la iniciativa pública, como es una empresa pública mixta municipal…, pero una empresa pública mixta municipal que nace con distorsiones. Esta cámara ya lo ha puesto de manifiesto, tendrá la ocasión de volver a insistir porque esas promociones ya están cerradas. También es verdad que en ese sentido el entorno en el que ofrezcamos como ente público las promociones tiene una trascendencia. Hay dudas, la Cámara de Comptos ya ha puesto de manifiesto la trayectoria. Incluso ha recomendado que estas empresas públicas, cuando terminen las promociones, no se repitan porque, aun cumpliendo la legalidad de que un ente público puede crear una empresa mixta, la opacidad que se puede generar en torno a un negocio de este tipo tan complejo lleva a una situación. Pero aquí están porque casualmente son los datos que tenemos auditados.

La auditora, después, hará referencia a esa composición de costes. Como también el señor Jiménez ha puesto de manifiesto, una estructura de costes de un ente privado no puede ni debe ni tiene por qué publicarla ese ente privado. Tengan ustedes en cuenta que una de las herramientas estratégicas de una empresa privada es competir en costes, con lo cual, si yo a mis competidores les digo qué costes tengo pues dirán “ah, pues ya sé dónde usted tiene las debilidades”, claro que esto no es concebible en el sector público. Y estoy de acuerdo absolutamente con su crítica. Debe el

sector público ser el primero que tiene que dar ejemplo en una situación que, con la complejidad que ha tenido, ha llegado donde está.

Con respecto a lo que me comentaba de por qué el sindicato UGT no nos dio los datos. Pues mire, los datos se solicitaron en junio de 2012, no tienen relación en absoluto. Creo que, si no se nos contestó, sería por sus motivos pero, desde luego, yo personalmente lo desvinculo del informe del Servicio Navarro de Empleo sin duda ninguna. Es posiblemente que sea cuestión de que, en ese momento, quizá no se haya tenido tiempo de manifestar o de suministrarnos los datos, simplemente.

Y, ahora, le voy a pasar la palabra a la auditora para que entre en ese análisis, que yo he dejado pendiente, que está en las páginas 20 y 21, a las que ustedes se han referido, tanto el señor Galilea como el señor Jiménez. También el señor Amezketa, por su intervención, creo que también de ahí deducía algunos aspectos sobre esta situación del beneficio.

En cualquier caso, antes de pasarle la palabra, quisiera decirle, señor Galilea, que cuando usted nos está preguntando si realmente el beneficio es el que es, en el informe queda claro que el módulo cubre todos los costes más el beneficio industrial. Es decir, que el precio de venta del producto terminado, en este caso, incluye ese beneficio. Sí que es verdad que queda ahora lo que va a explicar la auditora que es, en esa estructura de costes, realmente dónde ponemos los componentes; si es coste de producción, o bien es coste que cubre la financiación o de qué estamos hablando y qué tipo de interés de financiación. Entonces, le voy a pasar la palabra para que ella lo explique.

SRA. Auditora de la Cámara de Comptos (Sra. Mª Asunción Olaechea): Sí, buenos días, egun on. Voy a empezar analizando un poco cómo hemos hecho el estudio de costes. En vista de que a los datos de la Asociación de Constructores y Promotores y Comisiones Obreras no teníamos acceso, que los datos de las dos empresas públicas municipales son datos ciertos y auditados pero con unos beneficios que nos parecían desmesurados y que contábamos también con la información de Vinsa pero ya eran promociones de 2008 que quedaban un poco alejadas, nos planteamos analizar las

promociones privadas que entraron en el Departamento de Fomento durante los años 2011 y 2012, concretamente cuarenta y una promociones en 2011 y trece en 2012.

Esas empresas presentan un proyecto de ejecución material para solicitar la calificación provisional de promociones de vivienda protegida. El precio de venta se determina en el momento de la presentación de la obtención de la calificación profesional. Entonces, partiendo del presupuesto de ejecución material que presentaban en unos proyectos visados, consideramos un beneficio del constructor del 10 por ciento y con eso obtuvimos lo que es la contrata. Y, sobre esta contrata, consideramos como "otros gastos de la promoción" un 25,73 por ciento. En "otros gastos" están incluidos principalmente los honorarios técnicos, licencias, impuestos y gastos financieros, además de otros muchos gastos como son gastos de gestión, seguros, notarías, publicidad, acometidas, adjudicación de viviendas, imprevistos y otros. Entonces, consideramos un 25,73 por ciento como "otros gastos de la promoción". Y ahí fue donde obtuvimos un beneficio en torno al 11 por ciento.

En los ingresos, hemos considerado toda la tipología de vivienda de protección oficial, no la vivienda de precio tasado existente, salvo las viviendas unifamiliares, que esas no están consideradas. Y hemos considerado, no solamente lo que es la vivienda, sino también los garajes vinculados, trasteros y locales comerciales para determinar el precio de venta, un precio de venta que es máximo.

En cuanto a la estructura de costes, bueno, alguna matización: Comisiones Obreras no habla de un beneficio del 9,08 por ciento, eso lo hemos dicho nosotros. La estructura de costes que presentó Comisiones Obreras tenía un beneficio cero. Entonces, consideramos que los gastos de gestión de la promotora, porque Comisiones trabaja con una promotora, los pagaba el sindicato, y obtuvimos un beneficio del 9,08. Igual era mucho suponer pero este planteamiento se le comunicó al sindicato y el sindicato no dijo nada, con lo cual, trabajamos con esa hipótesis pero ellos no dijeron que tenían un beneficio del 9,08 por ciento.

BORRADOR

En cuanto a la estructura de costes, según nuestros datos, los otros costes de la promoción sobre el total de costes en nuestro estudio suponen un 25,73 por ciento y en el caso de la Asociación de Constructores y Promotores, un 40 por ciento, en el caso de Comisiones un 34 por ciento y las empresas públicas en torno a un 23 por ciento. En cuanto a las empresas públicas, sí que es verdad que en el caso de una de ellas, la de 138 viviendas de protección oficial, no todas estaban vendidas. Con lo cual, de los 24 millones de ingresos que consideramos, ciertos eran unos 15 millones. Pero en caso de la otra, que tuvo un beneficio del 30 por ciento, estaban todas vendidas, con lo cual eran beneficios ciertos. En este caso, la contrata suponía un 43 por ciento; hubo una bajada muy importante. Respecto a la contrata, existe una limitación que tiene que ser, por lo menos, el 50 por ciento del precio de venta, vamos, que esto no podría ser posible. Y el suelo está repercutido en un poquito menos del 17,5, que es el máximo establecido, y en este caso en las dos empresas públicas es un 16 por ciento pero, desde luego, el suelo está considerado, no es el suelo gratuito como se ha dicho.

También hay un poco de diferencia en cuanto a los gastos de gestión. Los gastos de gestión, que consideramos en torno a un 5 por ciento, en estos casos son el 1 por ciento; apenas tienen gastos de gestión estas empresas. No sé si hay algo más…

Para contestar —bueno, ya ha contestado el Presidente— en el resto de comunidades autónomas del Estado, no se determina el precio de venta de las viviendas protegidas con una fórmula como en Navarra; están sujetas al Plan de Vivienda Estatal. Entonces, hay un módulo básico estatal a partir del cual se determinan los precios. Sí que se pone en el informe que, dada la actual tipología de vivienda existente, toda la casuística que hay, que establece en zonas singulares, municipios singulares, se tomaron precios medios del Ministerio, sobre la base de las tasaciones realizadas, pero no siguen una fórmula como en Navarra.

Luego, creo que también han comentado cuál es el peso de la mano de obra en el módulo. Lo que más pesa en la determinación del módulo es el IPC que está en torno a un 38 por ciento y la mano de obra un 29 por ciento. Sí

que es verdad que toda la bajada en la mano de obra en estos años no se ha reflejado en el módulo porque se toma la mano de obra del sector de la construcción en Navarra. Entonces, todos los trabajadores que están sujetos a ese sector de la construcción están incluidos, no así los autónomos o subcontratas que pueda haber. Este es el porcentaje que se determina.

Y luego, algo han dicho de Comisiones Obreras, que del 54 por ciento de la construcción, un 32 por ciento era mano de obra, no sé exactamente a qué se referían. No creo que haya nada más.

SR. PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMPTOS (Sr. Robleda Cabezas): Pues muchísimas gracias. Si no hay más preguntas, pues nada.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): Pues muchísimas gracias, señorías, y también al Presidente de la Cámara de Comptos y a sus acompañantes por las respuestas dadas a los Parlamentarios. No habiendo más asuntos que tratar, levantamos la sesión.

(Se levanta la sesión a las 11 horas y 51 minutos.)