DIARIO DE SESIONES

DEL

PARLAMENTO DE NAVARRA

VIII Legislatura | Pamplona, 4 de noviembre de 2014 | NÚM. 45

COMISIÓN DE FOMENTO

PRESIDENCIA DEL ILMO. SR. D. SAMUEL CARO SÁDABA

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 4 DE NOVIEMBRE DE 2014

ORDEN DEL DÍA

— Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Fomento para informar del proyecto de modificación de la Ley Foral 10/2010 de Derecho a la Vivienda.

(Comienza la sesión a las 10 horas y 4 minutos.)

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Fomento para informar del proyecto de modificación de la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Buenos días, señorías. Vamos a dar comienzo a esta sesión de la Comisión de Fomento para dar cuenta de un único punto en el orden del día, que es una petición de comparecencia del Consejero de Fomento por parte de los Parlamentarios no adscritos para que informe del proyecto de modificación de la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda.*

Esta iniciativa había sido solicitada por el señor Ayerdi, a quien se le ha citado también para otra comparecencia a la misma hora, por lo que los Parlamentarios no adscritos han presentado un escrito a la Mesa de esta Comisión con el fin de que el señor Leuza pueda sustituir al señor de Ayerdi. Si hubiera ningún inconveniente por parte del resto de los grupos daríamos por buena esa sustitución, aun siendo conscientes de que el señor Leuza no forma parte de ella, pero entendiendo que el fondo de la cuestión puede interesar a la ciudadanía y, por tanto, considerando –al menos este Presidente así lo considera– que hay motivos suficientes como para aceptar esta sustitución.

Si no hay inconveniente por parte de los grupos, así lo haríamos y daríamos comienzo. ¿Algún inconveniente? Muy bien. Vamos adelante con la comparecencia que, como digo, ha sido solicitada por los Parlamentarios no adscritos y, en este caso, el señor Leuza tiene la palabra para presentarla. Así que cuando quiera, adelante.

SR. LEUZA GARCÍA: *Eskerrik asko Presidente jauna. Señoras y señores Parlamentarios, buenos días, egun on. En primer lugar, quiero darle las gracias, señor Presidente, porque no es la primera vez que se nos da una situación de estas, que es siempre por coincidencia de uno de los dos con dos Comisiones a la vez, y en su día en una consulta que hicimos al Letrado Mayor, sí que nos dijo él que únicamente era necesario el permiso del Presidente. A lo que vamos.*

Por fin podemos decir que su departamento, señor Consejero, está dispuesto a cambiar la fórmula de valoración de los módulos de vivienda que contemple un precio más acorde y realista con las características del mercado navarro.

La persona que le precedió a usted insistió en que el precio no era acorde con los precios actuales de vivienda. Estamos hablando ya de 2011 o 2012. Ya intentó en su día él modificar esto, pero es evidente que su intento no tuvo éxito. Él lo quiso hacer, pero otras personas no se lo permitieron.

Lo cierto es que durante 2012, 2013, 2014 y ahora nuevamente para el 2015, los precios del módulo ponderado de vivienda protegida han estado valorados en un precio que no ha sido acorde con la realidad y no sé si por esta razón o por otras relacionadas con la coyuntura actual la demanda ha sido de una relación de cuatro a uno a favor del alquiler.

No sé si ustedes en este momento han hecho una valoración del precio que hoy tenemos –creo que es 1.243 por metro cuadrado–, y si esa valoración la han hecho con la nueva fórmula por tener un ejemplo gráfico. No sé si lo han hecho; ya nos lo dirá después usted. Por otra parte, esta modificación de la Ley Foral 10/2010 contempla la creación de un Registro General de Vivienda en Navarra.

Mirando por encima lo que plantea la ley, me surgen varias dudas en cuanto a la pretensión de esta medida. No sé si va a ser un inventario más propio de un GIS, una actualización con fines recaudatorios o si de verdad se trata de una herramienta para tener constancia de la vivienda actual vacía, de las que son productos de embargo y de propiedad de bancos, etcétera.

Por último, también me parece interesante que nos dé su valoración sobre el nuevo baremo para el acceso al alquiler.

Espero, señor Consejero, que nos despeje todas estas dudas y nos aclare las reformas que pretende de verdad esta modificación de ley. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Leuza. Señor Consejero, para responder a todas las cuestiones que el señor Leuza ha puesto encima de la mesa, tiene la palabra. Adelante.*

SR. CONSEJERO DE FOMENTO (Sr. Zarraluqui Ortigosa): *Muchas gracias, señor Presidente. Buenos días, señores Parlamentarios, señor Leuza. La pretensión de este proyecto de modificación de ley es la que usted ha dicho al principio: producir una fórmula que se ajuste más a las condiciones del mercado, que recoja más las condiciones del mercado y, por lo tanto, que a futuro el módulo o el precio máximo de las viviendas protegidas que se establezca a través de esta fórmula lleve aparejado, digamos, un cálculo más ajustado a lo que debe ser ese cálculo del valor máximo.*

Lo digo porque la vigente normativa que rige este asunto en la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda, establece una fórmula que únicamente se atiene a las variaciones de algunas variables que tienen más que ver con el precio de los materiales y con la variación del IPC que con lo que realmente constituye la estructura de costes

de una promoción de vivienda. Eso es lo que se debe corregir, por tanto, a partir de entonces, si se aprueba este proyecto de ley, para realizar los cálculos a partir de ese momento.

Yo creo que, efectivamente, se puso de manifiesto en un informe de la Cámara de Comptos que, a su juicio, la evolución de los precios del módulo no había sido suficientemente ajustada en los diez años en que había estado vigente esta normativa. De ahí la necesidad de cambiarla.

No creo que estos precios que están congelados desde 2012: 2012, 2013, 2014, y en esta propuesta en 2015 también, sean el justificante de que haya un trasvase en cuanto a la voluntad que se manifiesta en el censo de vivienda hacia la opción del alquiler. Tiene que haber otras razones como son, lógicamente, la crisis, la dificultad para el acceso a la financiación de la vivienda o la inseguridad en el trabajo.

Todo este tipo de cosas son las que decantan a la gente fundamentalmente hacia el alquiler. En cuanto a estas cuestiones se resuelvan, yo creo que volverá a haber una orientación no digo igual que antes, pero mucho más equilibrada, sin duda, entre alquiler y compra. Por lo tanto, esta es la pretensión que, como he dicho antes, se desea alcanzar con esta fórmula.

Tengo aquí una presentación en la cual primeramente, para centrar el asunto en los antecedentes, antes de 2003, que es cuando entra en vigor la nueva fórmula que se aprueba en 2012, el módulo, que es el valor que producía luego, a través de la aplicación de dos coeficientes, el precio máximo de venta, se fijaba en los Presupuestos Generales de Navarra, por tanto, con un criterio meramente político. Es decir, podía ser que el Gobierno propusiera en esos Presupuestos Generales de Navarra un valor y el Parlamento, a través de enmiendas, lo modificase.

En ese sentido, había una propuesta más o menos técnica, pero que no tenía ninguna fórmula detrás que la respaldase y, en cualquier caso, la decisión última se tomaba en el Parlamento.

Esto varía a través de la Ley Foral 9/2002, en la que se fijan los módulos y actuaciones protegibles y una fórmula que luego veremos por la cual se actualizaba este módulo sobre la base de los precios de construcción y el IPC.

Esta fórmula se consolida y se asume en la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y, a través de la Ley Foral 17/2013, se congelan los módulos para 2013 y 2014. Por lo tanto, se mantiene la fórmula, pero se congelan estos módulos para esos dos años.

Ahora ponemos una nueva fórmula para aplicar ya no en 2015, que usted lo ha preguntado también y no ha dicho nada, porque para 2015 proponemos nuevamente la congelación, sino que sería, si se aprueba esta fórmula, para aplicarla el año que viene. Lo hemos hecho así porque el módulo tiene que entrar en vigor el 1 de enero. Lógicamente, no sabemos si en el trámite de la ley y con el tiempo que queda esto sería posible o no, por lo que hemos propuesto la congelación, que creemos que es una medida correcta en estos momentos en los que nos situamos, en los que tampoco se aprecia ningún tipo de incremento del precio de la vivienda. A partir de 2016, se aplicará la fórmula que sea si prospera esta ley con las enmiendas que tengan que aprobarse.

El contenido del proyecto de ley foral que aparece en el Boletín del Parlamento se compone de seis cuestiones. La primera de ellas es la sustitución del punto 2 del artículo 10. Por recordar, la redacción de este punto 2 del artículo 10 dice que corresponde al Gobierno de Navarra fijar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos. Lo que se pretende alcanzar con la modificación que se plantea es que corresponda al Consejero competente en materia de vivienda fijar este precio. Y previamente a la fijación de este precio se expresa que tendrán que llevarse a cabo las consultas necesarias para determinar los valores de las variables establecidas en la fórmula contenida en el apartado 5 de este artículo.

Con esto lo que se quiere es producir algo que no suele ser habitual en otros sitios. Quiero decir que en el Estado, cuando se han ido fijando los precios, o en el País Vasco, que los fija también independientemente, este proceso, que sepamos, no se produce, sino que es una cuestión interna del departamento correspondiente, del Ministerio de Fomento en este caso, y se da un valor determinado que se publica en el Boletín y a partir de entonces se aplica.

Aquí queremos, y además en consonancia con la ley de transparencia que tenemos aprobada en Navarra, producir las consultas necesarias para que estos valores sean conocidos y sea posible alegar o plantear cualquier tipo de objeción o sugerencia en relación con los valores que se fijen.

El punto 2 sería la sustitución –que es la clave del proyecto de ley– del punto 5 del artículo 10. Hay que recordar que este punto 5 establece esta fórmula en la cual hay dos variables: una a la que llaman el ICE, que es un índice que está supeditado a una serie de indicadores de variación porcentual de precios de la construcción, mano de obra, energía, cemento, productos siderúrgicos, productos cerámicos, madera, y también se incluyen el IPC y un fijo que sigue siendo el IPC. Por lo tanto, esta es la fórmula que se venía aplicando durante este tiempo y, como he dicho, a la Cámara de

Comptos le parecía que generaba un incremento que no era acompasado a lo que debería haber sido teniendo en cuenta el IPC.

La fórmula que proponemos nosotros en este proyecto de ley es una fórmula que, primero, no se basa en la fijación de un módulo, sino ya directamente en el valor máximo de venta del metro cuadrado útil y tiene que ver con conceptos que están integrados en la estructura de costes de una promoción. Para simplificarlos, algunos se consideran como constantes y otros se dejan como variables.

¿Cuáles son las variables? El coste de los honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras como porcentaje del presupuesto de ejecución material, el propio presupuesto de ejecución material, los costes financieros, los costes de comercialización y el beneficio del promotor. Esto en una fórmula que luego explicaré cómo se alcanza y cuya expresión es la que ustedes ven aquí. Vamos a verlo ahora y así lo podemos comentar.

Esta fórmula parte del siguiente concepto: valor máximo de una promoción, su estructura de costes, es igual al valor del suelo –la S– valor de la construcción, gastos del promotor y beneficio del promotor, simplificadamente, porque luego cada uno de estos reúne bastantes conceptos.

Como se ve, el valor total del suelo sería el valor máximo de ventas, sería el concepto de ingresos, tendría que ser igual a los gastos. El valor del suelo es un fijo, porque en la normativa se dice que el valor del suelo es el 17,5 por ciento del coste de venta. El coste de construcción incluye los directos y los indirectos, los gastos del promotor y los beneficios del promotor.

Costes directos e indirectos. Tenemos que los costes directos serían el valor de la propia construcción más el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales, es decir, calculamos un 15 por ciento, 12 por ciento de beneficio industrial del constructor y 3 por ciento de gastos generales. Esto es habitual e incluso puede llegar a ser superior.

En los costes indirectos están los honorarios técnicos, las licencias y permisos, tributos no repercutibles, gastos notariales y registrales, gastos indirectos de construcción como son acometidas, ocupación de calles, mancomunidad, seguros obligatorios, control de calidad, seguridad y salud, gestión de residuos, estudio geotécnico, estudio arqueológico y estudio topográfico.

Los honorarios técnicos es una variable que oscila entre un 6 y un 8 por ciento. Hay que tener en cuenta aquí que la licencia más el Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras viene a ser un 5 por ciento del presupuesto de ejecución material, por lo que se calcula que los indirectos son esta fórmula de aquí: H más 0,12, que es el fijo, por el presupuesto de ejecución material.

En cuanto a gastos de promotor, estarían los gastos financieros, los gastos de comercialización y los gastos de estructura. Los financieros, ya saben ustedes, son el coste financiero sobre el suelo, la compra del suelo, sobre la construcción y la obra terminada y no vendida. Los expresaremos con un tanto por ciento.

Los gastos de comercialización son marketing*, publicidad, personal de venta, personal y gastos de posventa. También los vamos a calcular como un tanto por ciento del valor máximo.*

Los gastos de estructura y otros suelen ser un 6 por ciento del valor máximo de venta.

Con todo esto llegamos a la fórmula que hemos visto al principio –esta de aquí–, sustituyéndola por los términos que les he comentado antes, se expresa de esta forma. Simplemente es el valor del suelo, esto sería el valor de la construcción, costes directos e indirectos, los costes del promotor y el beneficio de la promoción, como ven aquí.

Ahora viene la jugada de cómo se despeja una ecuación. Para facilitarles las cosas, vemos en este caso que esta parte de la ecuación la hemos sumado aquí. Luego damos otro paso más y sumamos esta parte de aquí. Luego ya pasamos de lado, digamos, parte de la fórmula para despejar. Aquí hacemos algún ajuste y finalmente tenemos esta fórmula expresada así. Todo esto se lo pasaré a ustedes para que lo vean, pero es así cómo se produce el baile de movimientos para despejar la variable de VM –valor máximo–. He creído necesario poner esto para que hubiese transparencia, ya saben ustedes.

Comentarios sobre la nueva fórmula. La anterior fórmula –ya lo he comentado antes– es la empleada por el Estado para la revisión de precios de la construcción. Lo era, porque esa fórmula quedó derogada y ha sido sustituida por otra. Solo recogía parcialmente elementos que conforman el precio de la promoción, no todos los materiales, algunos elementos de materiales. Curiosamente, por ejemplo, la energía tenía un valor importante y, de hecho, si se hubiera seguido aplicando con las subidas que ha tenido el precio de la energía en estos últimos años, seguramente habríamos necesitado incrementar el precio del módulo aplicando esta fórmula, cosa que no parece muy lógica.

Tenía un problema de publicación de datos por parte del Estado porque a veces no llegaban a tiempo, y eso generaba un problema para tener el valor a punto el 1 de enero. De hecho, en algunos años se ha aprobado el incremento o el decremento del módulo, porque en un momento también hubo un decremento prácticamente hacia los Santos Inocentes con todo lo que pueden traer de

jocoso estas cuestiones. Los resultados de su aplicación, según aplicaba la Cámara de Comptos, como mínimo eran discutibles.

Esta nueva fórmula se basa en la consideración de variables que caracterizan el estudio económico de una promoción inmobiliaria. Las variables se determinarán en función de los costes que se declaran por los promotores en las calificaciones definitivas en el año en curso. Tenemos todas las promociones para examinar y ver, por ejemplo, cuáles son los costes de construcción, etcétera; los concursos de suelo en los que se incluyen también estudios económico-financieros y los propios datos de Nasuvinsa que, lógicamente, son los que nosotros en principio tenemos que considerar como más fiables, aunque es cierto que Nasuvinsa tiene una situación quizás un poco privilegiada con relación a otras empresas, por lo menos en el tema financiero. Siempre hay un mejor trato hacia Nasuvinsa, porque tiene la garantía del Gobierno, que hacia otras empresas y, por lo tanto, costes financieros inferiores a los que tienen otras empresas.

Previamente, como he dicho antes, a la fijación de los precios máximos de venta y de renta se llevarán a cabo las consultas para determinar los valores de las variables establecidas en la oferta.

Pasamos entonces al punto 3, que es la adición de dos puntos nuevos, el 5.1 y el 5.2 del artículo 1. Hay que decir que esto sería una especie de ajuste técnico, porque así como en la vigente fórmula lo que se establece es el módulo y luego se establecen los valores máximos de venta multiplicando el módulo por 1,3 en el caso de la VPO y por 1,5 en el caso de la VPT, en este caso vamos directamente al cálculo del valor máximo y, en todo caso, el módulo ponderado y sin ponderar es al revés, se deriva de este valor. Por tanto, es un ajuste digamos que meramente técnico.

Hay un añadido que hemos aprovechado para incluir en este proyecto, en el cual queremos favorecer algunas situaciones especialmente perjudicadas por la crisis de cara a darles una mayor puntuación en los baremos de alquiler, que son estos dos casos. Planteamos cinco puntos para personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual. Esto en 2010 no era un problema que preocupase excesivamente, no estaba en la prensa todos los días. Todos hemos conocido cómo esto, sobre todo a partir de 2012, tiene ya una presencia importante en los medios de comunicación.

Otros dos puntos añadíamos a otra situación que, curiosamente, en la venta sí que tenemos prevista, a ocupar legalmente –entiéndase el término– una vivienda en alquiler sin contrato escrito. Quiere decir que aunque no se tiene contrato, no se ha ocupado ilegalmente. Se está, lógicamente, pagando o se tiene cedida o compartida, pero con una ocupación legal.

Una cuestión también adicional es el nuevo punto 27 del artículo 65. Aquí hay una previsión añadida con relación a las infracciones graves que se contemplan en la ley, el punto 27, sobre el hecho de no respetarse los plazos establecidos y, en su caso, las prórrogas para solicitar la calificación definitiva de promoción de viviendas protegidas. Esto antes tampoco era una casuística que se viviera, precisamente, pero ahora sí que la estamos viendo. Hay veces que, sobre todo en temas de suelos de concursos es particularmente sangrante el que se tenga un suelo, pero no se acaba de promover, se acaban los plazos, se acaban las prórrogas y ahí sigue el suelo. Por lo tanto, entendemos que es una infracción que debe sancionarse.

La última cuestión importante a la que se ha hecho una mención también por parte del solicitante de la comparecencia es en relación con el Registro General de Viviendas. Ha dicho usted que si esto es un GIS o algo que sirva para registrar las viviendas en situación de desocupación.

Es un GIS, es verdad que es un GIS y, como tal, no hay que despreciarlo, sino lo contrario. Es un GIS que aglutina muchos datos que pueden ser muy útiles para las políticas de vivienda, datos que hoy en día no se tienen debidamente concentrados y en situación de poderse explotar adecuadamente. Cuando se alcance este Registro, podrá utilizarse para la definición de las políticas de vivienda, para saber qué está pasando, para ver la utilidad de determinadas medidas que se dan, de ayudas, etcétera, que ahora mismo si tenemos que hacerlo, tendría que hacerse a mano. Realmente, así es mucho más fácil y entendemos que va a tener mucha utilidad.

Vamos a ver un poco cuál es el contenido. Quiero decirles que, en cuanto a precedentes, efectivamente, la Ley Foral 24/2013 estableció la obligación de crear un Registro de Viviendas Deshabitadas que ha sido suspendido por el Tribunal Constitucional. Por tanto, esta medida no se ha puesto en marcha.

Este Registro que creamos ahora pretende incluir toda la información relevante referenciada geográficamente y está abierto a la incorporación de información nueva como es la situación de deshabitación. La situación de deshabitación es un tema complejo porque además es intrínsecamente variable; los demás datos son estables y esto es inestable o variable en el tiempo. Lógicamente, una vivienda puede estar deshabitada y dentro de seis meses estar habitada, etcétera. Es un continuo blanco y negro, sí o no, uno o cero, pero es una posibilidad y está previsto que se pueda incorporar cuando esto sea legalmente aplicable en un futuro.

Características y utilidades: centralizar en un único registro toda la información relevante, seguir esta información y su evolución, posibilitar su acceso público. Es decir, cualquier estudioso, cualquier persona o cualquier Parlamentario interesado podrá acceder a esta información y consultarla desde una perspectiva muy amplia, porque van a estar todas las viviendas de Navarra. Aquí hay información que, lógicamente, salvaguardando las cuestiones que hay que salvaguardar en la información personal, permite hacer estudios de cómo está la vivienda y cómo evoluciona.

Por lo tanto, será un instrumento para propuestas, para estudios, para elaboración de planes y, lógicamente, va coordinado con otros sistemas de información que están implantados en el Gobierno, que funcionan y que, de hecho, son en parte la matriz de este sistema, básicamente el catastro, aunque también el censo.

En cuanto a los datos, constarán la dirección postal, catastral, superficie de la vivienda, su antigüedad y su situación georreferenciada en un plano de Navarra, si tiene o no la cédula de habitabilidad, quién es el titular de la vivienda, el tipo de protección, el Informe de evaluación de edificios, los datos del Instituto Navarro de Estadística que tengan que incluirse aquí, el certificado de eficiencia energética y las ayudas públicas que ha tenido; en promociones de alquiler los datos del promotor, arrendatario y ayudas públicas y, como he dicho antes, viviendas con indicios de desocupación.

Será responsabilidad del departamento gestionar y actualizar continuamente los datos existentes, establecer medidas para garantizar la autenticidad, confidencialidad, integridad, disponibilidad y conservación de los datos, instar y coordinar sus actuaciones con otros órganos de la Administración de la Comunidad Foral o de cualquier otra Administración Pública, y recibir y supervisar las propuestas de modificación de los datos remitidas por otras entidades o personas.

Quiero decirles que estamos trabajando en esta aplicación desde hace ya unos cuantos meses, creo que prácticamente desde principios de año. Están desarrollados ya varios módulos. Están cargados algunos Ayuntamientos para hacer pruebas, pero ahora viene el gran trabajo de acabar de cargar toda la información, que es ingente. En algún caso se carga automáticamente y en otros hay que cargarla expediente a expediente.

La previsión que tiene el departamento de finalizar estos trabajos, tal y como se me ha comunicado, y a pesar de que yo tenía la ilusión de acabarlo antes, va a ser a finales del año que viene y no a final de la legislatura, pero qué le vamos a hacer, esto es así. Muchas gracias, con esto acabo.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Consejero. Señor Leuza, cuando quiera tiene la palabra.*

SR. LEUZA GARCÍA: *Gracias, señor Presidente. En primer lugar, porque antes se me ha olvidado, quiero agradecer su presencia y la de las personas que le acompañan. En principio, señor Zarraluqui, le agradecemos la información que nos ha dado, pero usted no me ha aclarado las dudas que tenía porque yo también he leído la ley. Quiero decir que usted nos ha contado lo que pone en la ley, pero yo tengo dudas. Por ejemplo, con la nueva fórmula, que creo que de toda la primera parte de esta ley es lo más importante de todo, el cambio que hay de valoración de antes a ahora, hay una cosa que no entiendo muy bien porque está un poco liado en la exposición de motivos.*

Pone: "se desvincula de la variación de los costes de determinados materiales y la mano de obra. Se asocia a la variación del presupuesto de la ejecución material, honorarios técnicos, costes financieros, costes de comercialización y beneficio del promotor", aunque en el mismo apartado figuran como costes fijos diversos costes de constructor y promotor.

Entonces, no entiendo muy bien esa parte que es variable, pero que a la vez tiene puntos fijos, porque esto es una posibilidad de hacer trampa en el futuro. Es una fórmula que sí que permite a veces tomar unas cosas en consideración y otras veces no. No sé si hay un criterio único para siempre o va a ser según cada vez.

Luego, me parece una cosa muy importante, de verdad, lo que le he pedido al principio, porque la fórmula es cierto que es una cuestión técnica y nosotros no tenemos datos para poder aplicarla y es cierto que al final te conformas con una cifra final, que es el 1.243 de ahora. Sin embargo, me gustaría mucho que algo que se va a valorar este año o el año que viene y que sale 1.243, y es saber cuánto sale con la nueva fórmula. A nosotros nos es imprescindible saber si vamos hacia adelante, nos estancamos o vamos hacia atrás.

Todos sabemos cómo está el precio de la vivienda libre ahora y nuestra obligación también es saber y valorar la diferencia que va a haber entre una vivienda libre y una vivienda de protección oficial.

Por cierto, también tengo una duda ahí. Sobre lo que usted ha dicho, no me ha quedado claro si esta ley se aprueba antes del 1 de diciembre, se aplica desde el 1 de diciembre de 2015 o también seguimos hasta enero de 2016. Sé que usted ha dicho lo del 2016 más cubriéndose en salud, entendiendo que igual no es posible hacerlo de aquí al 1 de enero, pero supongamos que se aprueba el 10 de diciembre, entonces, ¿qué se haría?,

¿la dejamos hasta enero de 2016 o lo aplicamos en el 2015?

Ya le digo que por la primera parte de la ley, que es la de la nueva fórmula, creo que hay que dejar bien claro cuáles de estos procedimientos se vinculan y cuáles no se vinculan. Además, sinceramente, opino que lo más importante es valorar, entre la anterior y la nueva, cuál es el resultado final, si es el mismo o no es el mismo.

El Registro General de Viviendas. Dice la ley y en la propia propuesta que "aunque las previsiones contenidas en la Ley Foral 24/2013, de Medidas Urgentes para Garantizar el Derecho a la Vivienda en Navarra" y aunque esta está recurrida por el Estado, sí que encomienda al Gobierno la creación de este Registro. Esto lo ha dicho también usted.

Y hay una cosa. Dice también que los objetivos del Gobierno son mucho más ambiciosos, pero no para lo que se pidió en su día en esa ley que está recurrida, que es precisamente una vivienda vacía encaminada a la gente que está sin vivienda.

No me parece mal, que es un GIS. Creo que en este momento desde Tracasa ya se está haciendo eso desde hace muchísimo tiempo. Se levantó toda la ciudad, Pamplona, y todos los portales vivienda por vivienda. Casi todos los apartados que vienen en lo que se va a recoger en ese nuevo Registro ya están contemplados, muchos de ellos, otros no. Es completar ese GIS.

Ya le digo que en principio me parece estupendo que esté registrado y que haya otras viviendas con las nuevas ordenanzas que se aplicaron, que incluso bajeras se pueden convertir en viviendas. Me parece muy bien que el nuevo GIS lo recoja, pero, de verdad, lo que estaba en el espíritu de esa modificación de la otra ley era una vivienda vacía dirigida expresamente a la gente desahuciada y otra gente y el acceso de otras personas.

Eso, además, se indica claramente en uno de los apartados, porque la ley dice que no cabe duda de que el Registro General de Viviendas va a constituir en el futuro una de las principales fuentes de información para la toma de decisiones y el diseño de las políticas públicas en materia de vivienda. Dada la gran cantidad de información que va a contener el Registro, se podrán adoptar medidas más efectivas en campos como la rehabilitación, la renovación y la regeneración del parque residencial existente o en el acceso de los ciudadanos a una vivienda.

Toda esta información, no sé cuál es la que incluye para toda esa gente que ha sido desahuciada o que está sin vivienda. No sé cuál es debido a los condicionados que hay; yo no la veo. Le tengo que decir, por ejemplo, que de esta parte, A: dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada de la vivienda. Eso a día de hoy prácticamente existe. Hay que completarlo y hay otras viviendas que todavía no están localizadas, pero cuando estén localizadas, estarán registradas, sin más.

B: si la vivienda cuenta con cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente en vigor. Hoy la fórmula que hay para su valoración energética también contempla esto, también existe. Hay que completar el GIS o ese Registro que tenemos, que también viene en la ley lo de la valoración energética. En su caso, el tipo de protección de la vivienda y su régimen de uso o acceso. Eso también a día de hoy está contemplado.

D: si el edificio en el que se ubica cuenta con el Informe de Evaluación de Edificios y, en su caso, el resultado del mismo. Hasta ahora creo que también está evaluado eso, porque en Tracasa yo puedo entrar y lo pone vivienda por vivienda. Hasta pone la antigüedad del edificio.

El certificado de eficiencia energética. Eso es algo que ahora mismo la ley obliga a las empresas que se van a alquilar o se van a vender, a las nuevas. Creo que no contempla a las que no están en ese proceso. De hecho, ahora mismo es una cédula obligatoria para una vivienda que se va a alquilar, por ejemplo.

F: las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda. Creo que el que compra una vivienda, de hecho, no puede comprarla porque está todavía en ese proceso de treinta años en que no va a poder vender porque es de protección oficial.

Lo de la rehabilitación no lo sé si muy bien si existe o no a día de hoy. Yo tengo una casa rehabilitada y, desde luego, ya consta que está rehabilitada porque, entre otras cosas, he cobrado una subvención y eso figura también en la cédula de la vivienda.

G: los que determine el departamento competente en materia de vivienda de acuerdo con la legislación reguladora de la protección de datos. Esto no sé muy bien a qué se refiere. Si puede, ya nos lo contará.

Entonces, lo que yo echo en falta es la disponibilidad de esta vivienda, que no se contempla en estos requisitos. Si, por ejemplo, esa vivienda es producto de un desahucio, si es propiedad de un banco, si está a la venta a la mitad de precio de lo que vende a... Son cosas que parecen menores, pero no lo son para el que le toca. Yo creo que sería interesante que en ese registro también figurara si se trata, por ejemplo, de una vivienda que alguien pudo comprar por un dinero y el banco se la ha quitado y encima sigue debiendo la mitad de lo que era la casa. No sé si es posible o no, pero

yo lo echo en falta. Esa ambición que ustedes dicen que van a tener, yo no la veo.

También otras: propietarios, disponibilidad de alquiler porque, claro, una vivienda puede estar, como ha dicho usted bien, y en seis meses puede que no esté, pero es la disponibilidad que tiene esa vivienda porque hay segundas viviendas, hay viviendas que están cerradas y que van a seguir estando cerradas y hay otras viviendas que están cerradas circunstancialmente y puede que mañana no lo estén.

No me ha dicho nada sobre los baremos, y eso me gustaría.

Le quiero hacer dos preguntas para ir terminando. Una es que la ley dice que las viviendas de precio pactado van a desaparecer. Incluso algunas de estas viviendas se han llegado a vender sin llegar a tener ningún privilegio, por decirlo de alguna manera, sin ningún beneficio por lo que le otorga el ser vivienda de protección. Estas desaparecen y no han tenido ningún beneficio. Quiero saber si se van a mantener esos treinta años en los que no la puede vender y todo lo que conlleva estar ligado a la vivienda de protección. Eso por una parte.

Y ya termino con esto, hace un mes, al presentar el Consejero de Políticas Sociales las ciento cincuenta y tantas medidas que tenía, una de ellas fue que presentaba el Código de Buenas Prácticas en Alquiler de Vivienda Protegida. Yo le pregunté a él de qué constaba esa medida y me dijo que esa era una cuestión que ya me aclararía usted. No sé si tiene que ver con esta ley o no tiene nada que ver. Nada más, muchas gracias y a lo que me diga. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Leuza. Vamos a abrir ahora el turno del resto de los grupos empezando por Unión del Pueblo Navarro. Señora Castillo, cuando quiera, tiene la palabra.*

SRA. CASTILLO FLORISTÁN: *Gracias, señor Presidente, y gracias también al señor Consejero y a las personas que le acompañan del departamento. A nosotros nos parece que la promulgación de esta propuesta de ley, al menos ya de entrada supone la realización de un compromiso que tenía el departamento con respecto a la preocupación que se manifestaba no solo desde la Cámara de Comptos, sino también aquí en el propio Parlamento y por todos los agentes implicados en el proceso de vivienda en cuanto a que el módulo estaba siendo calculado con índices de referencia que no servían para Navarra. La mayoría eran índices de referencia nacionales y algunos de ellos se tomaban, como ha dicho el señor Consejero, de cuestiones que no tenían luego influencia en el valor total de las viviendas de protección oficial.*

Nosotros creemos que esa situación ha mejorado notablemente con esta regulación y, además, que es mucho más objetiva, porque como todos ustedes han entendido por las explicaciones del Consejero, se ajusta más a la realidad del mercado, que es lo que nos importa, porque, evidentemente, el mercado ha cambiado notablemente con la crisis que hemos pasado, sobre todo en el sector de la construcción.

Luego, hay áreas de gestión pública que son más proclives a ser más técnicas y en las que casi no cabe hacer gestión política. Probablemente aquí es muy importante que sea bastante técnica el área y que todos los criterios técnicos que se tomen en ella estén muy dotados de seguridad jurídica y se atengan a la realidad que todos estamos viviendo, porque cuanto más alejado esté, evidentemente, las decisiones políticas que luego se puedan tomar no estarán ajustadas, como decimos, a los compromisos que tenemos con los ciudadanos.

Nos parece muy importante esta regulación tanto en el módulo, como ustedes han dicho, como en la creación de este baremo para los casos concretos en los que hay más dificultad de acceso a la vivienda tras procesos de desahucio o de lanzamiento, etcétera, y sobre todo también el Registro de Vivienda.

Da también una idea de que las cuestiones técnicas en estas áreas en las que se maneja tanto el criterio fundamentalmente de las personas que más saben de estas cuestiones, de las personas que son técnicas, es esa parte que tenemos que tener muy segura para que después las decisiones políticas que son, primero, la de llevar a cabo la regulación, como estamos viendo hoy y, después, la de exigir su cumplimiento y velar por él, es cuando ya lo convierten en una cuestión política.

En esa cuestión política, nuestro grupo quiere manifestar que este proyecto de ley es una muestra más, pero lo ha sido a lo largo de todo el tiempo en el que ha gobernado UPN, de que la política de vivienda para el Gobierno de Navarra y para UPN en concreto ha sido prioritaria siempre en orden a las personas que tienen más dificultades de acceso a la vivienda. De hecho, somos la comunidad autónoma pionera en el resto de España en cuanto a las regulaciones y a lo que es más importante: al cumplimiento definitivo de estas regulaciones y a su exigencia a todos los agentes que están implicados.

En cuanto a las dudas –aunque seguramente le contestará el señor Consejero– que está planteando el señor Leuza sobre el Registro, la verdad es que este Registro era una cuestión que el departamento venía barajando realizar hace tiempo y también se deriva de las obligaciones que la ley de medidas urgentes aprobada por este Parlamento nos autoimpuso. La fórmula de elaboración de

este Registro es importante que esté muy clara, como usted ha dicho, pero yo creo que no debería darnos dudas en cuanto a que sea un Registro que sirva única y exclusivamente para tener capacidades fiscalizadoras, en fin, que sirva más para un control negativo que para un control positivo.

En definitiva, es una fórmula para tener claramente un diagnóstico de la situación de la vivienda en Navarra y de las viviendas vacías que no teníamos hasta la fecha y que sirve luego, eso sí, como algo de lo que partir para trabajar después en las sucesivas políticas de vivienda, que cuanto más sujetas estén a conocimientos claros de la realidad, permiten no alejarse mucho de medidas políticas que no sean para nada pragmáticas y que nos está exigiendo sobre todo el área en concreto desde la que se está trabajando en el departamento y que a nosotros nos parece que es el sentido en el que se debe trabajar.

Por lo tanto, nosotros nos congratulamos de esta iniciativa legislativa. Creemos que es muy necesaria, que ha llegado cuando el departamento se comprometió a que se iba a hacer tras un estudio riguroso. No ha sido algo rápido y demás porque ha sido complejo. Creemos que, en definitiva, viene a constatar de nuevo que al Gobierno de Navarra le preocupa prioritariamente la atención a las políticas de vivienda dentro de una situación en la que, además, todo ha cambiado y, por lo tanto, nos tenemos que ajustar a esos cambios que casi se van dando día a día en la oferta y en la demanda. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señora Castillo. Por el grupo socialista, señor Galilea, cuando quiera tiene la palabra.*

SR. GALILEA ARAZURI: *Muchas gracias, señor Presidente, y buenos días, señor Consejero, personas que le acompañan y compañeros. Tengo que empezar diciendo que, como todos sabemos, los módulos han estado congelados durante los años 2012, 2013 y 2014 y no sabemos lo que pasará en 2015. Yo entiendo y nuestro grupo entiende que esto se puede considerar una bajada de los precios, porque no se ha movido para nada. No ha tenido en cuenta el IPC ni nada de eso.*

Yo lo que diría es que el precio de los módulos hay que actualizarlo, porque el suelo no es el mismo. Aunque se sigue aplicando al suelo el 17,5 por ciento del valor, el suelo no es lo mismo, los materiales no son los mismos tampoco y los sueldos tampoco son los mismos ahora que en pleno apogeo de la construcción.

Oyendo a los que me han precedido, se me ocurren dos preguntas. Una de ellas es: con la fórmula que usted nos ha explicado, ¿cómo se quedaría el módulo con respecto al módulo que tenemos en la actualidad? La otra pregunta es: ¿se van a mantener los coeficientes, el 1,3 para las viviendas protegidas y el 1,5 para las viviendas tasadas?

Son dos preguntas que sí, aquí está la fórmula, yo estoy seguro de que ustedes han hecho muchos cálculos de cómo se van a quedar los módulos y me gustaría saberlo. Me puede contestar que lo haga yo, pero como estoy seguro de que ustedes los han hecho, estoy convencido de que usted me lo dirá para aclarar de una vez, para saber a qué atenernos, los precios de las dos cosas.

Con esto creo que es suficiente mi intervención. Quiero darle las gracias nuevamente por toda la información que nos ha pasado.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Galilea. Por Bildu Nafarroa, señor Amezketa, cuando quiera, tiene la palabra.*

SR. AMEZKETA DÍAZ: *Muchas gracias, señor Presidente. Buenos días a todos. Gracias, señor Consejero y equipo que le acompaña, por la información facilitada. Primera conclusión: al cabo de, no sé, dos años o algo más, nueva congelación del actual precio del módulo para el año 2015. Es decir, que cuando se trajo por primera vez la congelación del módulo como propuesta, hubo voces en esta Comisión que pedíamos que se modificase a la baja el precio del módulo, dadas las situaciones que se estaban generando y que se habían generado.*

Yo quiero recordar que el informe de Comptos recogía y reflejaba beneficios en algunas de las promociones absolutamente vergonzosos, beneficios del orden –yo creo que había– de cuarenta y tantos o cincuenta mil euros en vivienda, del 30 por ciento o de cosas así. Hablamos ya en su día de todo esto. No eran todos.

Otra cosa era la absoluta duda que sobre los propios costos manifestados recogía ya el propio informe de la Cámara de Comptos. Es decir: "esto es lo que nos han dicho y el que lo dice es interesado de parte y de parte muy importante".

Entonces, en vista de lo que venía, se decidió que no, que había que congelar y llevamos ya con este el tercer año o el cuarto: 2012, 2013, 2014 y 2015, y seguimos sin saber cuál será el precio resultante de una fórmula ahí detallada, como se ha detallado, en que los inputs *fundamentalmente es el constructor el que ha de decir cuáles son. Con lo cual hay que pensar, conociendo como funciona ese mundo, que en la medida en que las cosas puedan cambiar, seguirán siendo unas propuestas de precios que sean sobre todo y fundamentalmente ventajosas para el constructor.*

Además, cuando resulta que el mercado no lo admite, ya está la Administración dándoles todo tipo de facilidades, como las que hemos conocido en los últimos tiempos, para que el stock *de vivien-*

da salga al mercado con precios diferentes de los regulados y eliminando todas las condiciones que VPO, vivienda de protección oficial, con una finalidad social determinada, eliminando la inmensa mayoría de los requisitos que exige ese tipo de vivienda por las condiciones en que se hace.

Tendremos que mirar mucho más despacio a la luz de esta información todos los datos, pero aquí ha habido y está habiendo unos cambios socioeconómicos muy grandes. Hay toda una transformación conceptual que se está produciendo en torno a la finalidad y a la vivienda y al derecho y al uso y su función social. Y da la impresión de que ustedes siguen haciendo la misma política que nos ha traído a esta situación. Vamos a esperar a ver si las cosas van cambiando poco a poco y todo en un momento determinado vuelve a la situación anterior y seguimos con los esquemas de funcionamiento de siempre. Eso es imposible. Es imposible que funcione bien.

Hay una pregunta en torno al Registro que le agradecería que me contestase: ¿ese Registro podrá servir en su día para conocer cuál es la vivienda desocupada y si hay voluntad política de aplicarle una fiscalidad disuasoria?

Me da la impresión, porque estamos hablando de congelación para 2015, de que empezamos hablar de cuáles tendrían que ser los nuevos módulos hace mucho tiempo. Ustedes presentaron aquí un informe relacionado con eso, no sé si era en marzo, en abril o en febrero de 2012, hace dos años y medio. Ahora seguimos en lo mismo, pero sobre todo seguimos congelando para el ejercicio 2015. Nuevamente congelando.

Se lo hemos dicho muchas veces: la política que se está haciendo en torno a la vivienda social está pensada no en la función social de esta vivienda y de quién la tiene que ocupar, sino fundamentalmente en el negocio de los constructores y promotores, que en unos momentos ha sido muy grande y muy bueno y en otros no tanto. No sé cuál es el orden, pero, en todo caso, desde ahí.

Ahora, con esto, nuestra impresión es que una vez más resuelven parcheando, no definiendo las cosas lo suficientemente bien, con una idea de provisionalidad que da la impresión de que las cosas las vaya resolviendo el que venga detrás.

No solo esto. Tenemos entre manos en estos momentos una proposición de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que es algo absolutamente vinculado a la vivienda, al margen de responsabilidades directas de uno u otro departamento, en el que una vez más el Gobierno está absolutamente ausente. Quienes están cuidando los intereses de los promotores y constructores nuevamente son quienes han redactado el proyecto de ley que luego ha sido presentado. Tan lo han redactado que lo que se ha presentado es literal, textual, y en algo en lo que todo el mundo está de acuerdo en que es fundamental y absolutamente necesario entrar a saco, cambiar la ley de arriba abajo, mucho más de lo que ahí se pretende por obsoleto –doce años– y porque las cosas han cambiado del todo, el Gobierno ausente, absolutamente ausente cuando tendría que haber sido el promotor y el proponente de esa modificación de la ley.

Esa es la impresión que tenemos, que están viviendo el derribo y aguantando la situación como pueden, qué quieren que les diga. Pero lo que no nos vale es que después del tiempo transcurrido, para 2015 la propuesta sea la misma: congelación. Nada más y muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Amezketa. Señor Longás, por parte de Aralar-Nafarroa Bai, cuando quiera, tiene la palabra. Adelante.*

SR. LONGÁS GARCÍA: *Gracias, señor Presidente. Señorías, señor Consejero y equipo, egun on. Quiero agradecerle las explicaciones y el soporte que nos ha dado, porque yo había jugado un poco con la fórmula y había cosas que no me cuadraban –esa F– y había anotado aquí esa F, esa CO y esa B, ¿cómo se definen? Porque eso es fundamental. Dejaré esto para el final.*

En cuanto a los otros tres aspectos, digamos, fundamentales de este proyecto de ley foral, el Registro a nosotros nos parece bien. Vamos a tener los pies en el suelo, porque en seguida se piensa y durante mucho tiempo se ha hablado de estos registros de viviendas vacías o de viviendas desocupadas para imponer tasas, etcétera. Es un tema muy complejo y más con la composición socioeconómica de Navarra. Por tanto, no es ya que varíe, es que aunque no varíe, definir una vivienda desocupada es tremendamente problemático. Hay consideraciones incluso jurídicas de fondo que pueden crear problemas. Por tanto, cualquier paso en ese sentido...

Además, quizás sea por deformación profesional, pero estoy completamente de acuerdo con el enfoque que le da que va dirigido o se piensa como un Registro público dirigido no solo a obtener información concreta, sino a estudiar un ámbito que es enormemente complejo y que debe ser estudiado a fondo. Y eso tiene que ver con lo que nos ocupa aquí y que ya comentaré.

El tema de las viviendas de precio pactado, evidentemente, no ha funcionado. Nos parece bien que se suprima porque era una figura un poco extraña, como esa mejora que analizaremos en relación con el conjunto del baremo, etcétera, para el baremo del alquiler de vivienda protegida. Son cuestiones con las que estamos de acuerdo en

lo sustancial, aunque después puede haber un problema de modulación, que ya digo que analizaremos y veremos si lo enmendamos o no.

La cuestión más llamativa, no sé si la fundamental, seguramente sí, es el tema de la fórmula para calcular el valor del módulo en las viviendas de protección oficial. Ya se ha comentado lo que pasaba con la anterior fórmula. Esta, ha dicho la señora Castillo que se ajusta mejor al mercado. No se ajusta al mercado porque volvemos a tener un problema: se ignora completamente el mercado.

Se ignora el mercado e implícitamente está haciendo un supuesto que es muy habitual, que es que la demanda es infinita y nosotros vamos a actuar sobre la oferta, pero no se ajusta al mercado. De hecho, la tengo que analizar a fondo. Ya le digo que tenía algunas dudas porque estamos hablando del valor unitario, el valor máximo unitario, que es lo que nos da la fórmula, pero dentro de la fórmula tenemos cosas que se calculan en función de ese valor.

De hecho, yo creo que no es una igualdad, no es una ecuación, como ha dicho usted, sino que es una identidad. Eso nos plantea algunos problemas serios, porque como está todo autodefinido, estamos incluyendo lo definido en la definición, a mí me da la impresión de que va a generar muchos problemas a la hora de intentar darle valores concretos. Creo que ya hay ahí un problema técnico de construcción que no me termina de convencer. Ya digo que lo tenemos que estudiar más a fondo. Aparte de la filosofía porque, como digo, se centra estrictamente en la oferta. ¿Qué consideramos? Una serie de variables de quienes construyen.

Vamos a ver, todo el sistema de VPO, por mucho que se diga o que se hable de resultados, etcétera, hoy está patas arriba. Está patas arriba desde hace unos cuantos años. De hecho, también sabemos que estos son precios máximos y no están funcionando porque, evidentemente, el mercado va por libre y nos está diciendo que la realidad es muy distinta.

Sí que es verdad que aparentemente esta fórmula puede ser un poco más ajustada, pero me temo que va a funcionar exactamente en la misma dirección que la otra. Es decir, estamos poniendo variables ahí al margen de los porcentajes que estamos prejuzgando, los parámetros que estamos incluyendo, pero estamos poniendo variables que inevitablemente van a empujar hacia arriba el precio del módulo sea cual sea la situación del mercado. Por tanto, ya empezamos a ver que seguramente, ya le digo que al margen de las cuestiones técnicas en la construcción de la fórmula, no va a resolver el problema.

Y no lo va a resolver porque, como digo, no se está considerando el mercado. Es decir, no estamos hablando de una política de vivienda en sentido estricto. Tradicionalmente, la política de vivienda va dirigida simplemente a alimentar la demanda para asegurar por el lado de la oferta unos niveles mínimos de rentabilidad. Es decir, poner un suelo y que luego a partir de ahí el sector haga lo que buenamente pueda. Se trata de fijarle un mínimo de rentabilidad. Así es como ha funcionado. Quizá no fuera la intención, pero ha funcionado así durante muchos años y, de hecho, las primeras actuaciones en materia de vivienda del Gobierno de Navarra en cuanto estalló la crisis se dirigieron estrictamente a eso, a asegurar un mínimo de rentabilidad, es decir, a intentar fijar –vano intento, porque era un poco absurdo– un suelo al precio de la vivienda, lo cual es conceptualmente un disparate, porque supone que la Administración trabaja para un sector concreto que ya entonces estaba sobredimensionado.

Además, se ignora la parte esencial de una política social de vivienda y seguimos en las mismas. Personalmente, siempre he sido muy crítico con la VPO porque siempre he pensado que ha contribuido decisivamente a la burbuja inmobiliaria, dado que en Navarra había factores distintos. La burbuja inmobiliaria se genera inicialmente en lugares turísticos. En Navarra no se da ese efecto y, sin embargo, la burbuja inmobiliaria va a tener unas características bastante parecidas y en gran medida tiene que ver con la propia actuación de la política de vivienda que ha alimentado todo eso.

Ahora, enlazando con lo que decía el señor Amezketa, nos encontramos con una ley de urbanismo que no es de urbanismo, es de construcción, y los promotores nos lo han dicho: se trata de asegurar un mínimo de actividad en el sector de la construcción. Estamos siempre en esa órbita cuando planteamos políticas de vivienda. Por esa razón, desde luego, tenemos que ver la fórmula, tenemos que ver si se ajusta mejor, pero pensamos que sigue siendo necesario, sigue siendo una asignatura pendiente el replanteamiento integral de lo que debe ser una política de vivienda, que es una política esencialmente social.

Por eso mismo, la política de vivienda no puede limitarse, que es lo que lamentablemente en estas postrimerías de la legislatura está pasando, a asumir postulados de grupos de presión ni a asegurar rentabilidades mínimas a determinados sectores económicos. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Longás. Por parte del grupo Popular, señor Villanueva, cuando quiera, tiene la palabra.*

SR. VILLANUEVA CRUZ: *Gracias, señor Presidente, y gracias también al Consejero por las explicaciones que ha facilitado y a su equipo. Voy a ser breve puesto que el Consejero ha compareci-*

do, ha dado unas explicaciones, pero lo cierto es que en las próximas semanas ocurrirá en este Parlamento el consiguiente trámite habitual y entonces podremos tener debates más amplios y también la posibilidad de plantear desde los grupos modificaciones y algunas enmiendas, algunas de las cuales probablemente mi grupo presente.

No obstante, en líneas generales, tenemos que decir que estamos de acuerdo con lo que plantean y con los tres aspectos fundamentales que plantean a través de este proyecto.

En primer lugar, y respecto de la fórmula que calcula el módulo de la vivienda protegida en Navarra, este mismo grupo parlamentario y este Parlamentario en su día ya presentaron alguna iniciativa en ese sentido. A nosotros nos hubiera gustado que la fórmula se hubiera podido plantear o replantear quizá antes de lo que se ha hecho, pero, en cualquier caso, también entendemos y sabemos la dificultad que tiene esta fórmula a la hora de ser modificada. Es y está afectada por distintos factores y, por lo tanto, entendemos que ha sido el tiempo que han necesitado los técnicos del departamento para proponer esta modificación.

Es verdad que tenemos que analizarla en profundidad, pero vaya por delante que a simple vista da la impresión de que sí corrige un defecto importante que tenía la anterior y es que en la anterior el IPC se aplicaba en dos ocasiones, lo que generaba de entrada ya una distorsión muy fuerte porque se aplicaba sobre cada uno de los factores que componían la fórmula y sobre la fórmula en su conjunto. Eso es algo que parece que ya está corregido y, en ese sentido, como ya dijimos en su día, nos parece que los técnicos han afinado correctamente.

En segundo lugar y sobre el Registro General de Viviendas, tenemos que decir –creo que lo dice el Gobierno en la propuesta, en la exposición de motivos– que nos parece que ustedes han hecho de la necesidad virtud, y de una mala ley, como es la ley que aprobó este Parlamento, una ley a la cual este grupo parlamentario ya se ha referido en otras ocasiones como una ley confiscatoria, es una ley que está pendiente todavía de lo que diga el Tribunal Constitucional. Evidentemente, también es una ley comunista, señor Longás. Yo sé que a ustedes esto les hace mucha gracia, pero como la realidad es la que es, esto hay que decirlo una y otra vez para que los ciudadanos sepan que es una ley absolutamente comunista e intervencionista. Es una ley confiscatoria a la que nosotros nos hemos opuesto y, evidentemente, el Constitucional ya dirá lo que tenga que decir sobre algunos preceptos, pero es verdad que el departamento en aquello que era aprovechable ha hecho de la necesidad virtud. Por tanto, nos parece que el planteamiento sobre el Registro General de Viviendas es acertado, porque, además, es una herramienta que no solo va a ayudar a conocer mejor cuál es la situación de la vivienda en Navarra, sino que va a ayudar a otras Administraciones a poder tomar mejores decisiones y tener más datos para la toma de esa decisión. Por lo tanto, nos parece adecuado.

Y, por último, nada que objetar, evidentemente, a la ayuda o a la modificación a la hora de atribuir los puntos a aquellas personas que por las dificultades actuales que están pasando tienen necesidad de acudir o de acceder o quieren acceder a la vivienda protegida en régimen de alquiler. Nos parece que, más allá de las ideologías, este era un asunto inaplazable. El Gobierno, obviamente, está haciendo esfuerzos y yo creo que todos los grupos en esta Cámara tenemos conciencia de que hay que seguir avanzando en facilitar la vida a aquellas personas que en estos momentos están en peor situación y nos parece que lo que plantea el departamento en líneas generales es correcto y se ajusta a las necesidades actuales.

Nada más. Quiero agradecer una vez más las explicaciones y veremos en qué para todo este trámite.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias, señor Villanueva. Por Izquierda-Ezkerra, señor Nuin, cuando quiera, tiene la palabra.*

SR. NUIN MORENO: *Muchas gracias, señor Presidente. Quiero agradecer la información que nos traslada el Gobierno, que nos traslada el Consejero. Como se ha dicho ya, continúa una tramitación parlamentaria y en ese marco, nosotros haremos las enmiendas y propuestas que consideramos necesarias. Estudiaremos, evidentemente, porque también es una ley que tiene elementos de complejidad como la fórmula del módulo que hay que estudiar detenidamente.*

Dicho esto, es conocida nuestra posición como grupo parlamentario también en esta legislatura. Hemos presentado numerosas iniciativas en materia de vivienda, en muchos casos discrepantes de los grupos que apoyan o el grupo que apoya al Gobierno y del propio Gobierno. Se ha hecho referencia a la ley de medidas urgentes en materia de vivienda, y en esa línea vamos a seguir insistiendo nosotros, y ahora detallaré algunos elementos.

Creo que estaría bien huir de debates nominalistas también sobre si esta ley es comunista o deja de ser comunista, la ley que está en estos momentos ante el Constitucional. Digo huir de debates nominalistas porque eso a veces lo que persigue es no entrar en el contenido real, material, objetivo de lo que se está proponiendo.

Es una ley que, por ejemplo, proponía crear un Registro de viviendas desocupadas para establecer también medidas fiscales, medidas de fiscalidad que incentivasen la salida al alquiler, que es la vía

por la que cada vez más ciudadanos y ciudadanas pueden acceder a la vivienda, en alquiler, no la compra. Establecer esas medidas no tiene nada de extremista. Desde luego, son numerosos los países de la Unión Europea, por lo tanto, un entorno social y económico afín al nuestro, en los que hay políticas incluso mucho más contundentes en esta materia que las que nosotros, junto con otros grupos, proponíamos en esa proposición de ley. Por lo tanto, insisto, huyamos de debates nominalistas y centrémonos en el contenido objetivo de lo que se propone.

También se planteaba una expropiación temporal de viviendas en supuestos muy concretos de familias en situación de exclusión social que están sometidas a un proceso de desahucio. Esto tampoco tiene nada de irracional o de extremista, sino que es una medida de política social, en nuestra opinión, perfectamente justificada. Es el extremismo ideológico del Partido Popular el que ha llevado esta ley ante el Constitucional y el que la tiene en estos momentos suspendida. Eso sí es extremismo, no el contenido de la ley.

Dicho esto, nosotros, sobre el tema del Registro, vamos a estudiar el tema del Gobierno y presentaremos enmiendas. Presentaremos enmiendas en el sentido de que nos interesa mucho que ese Registro sea efectivo a la hora de identificar y determinar el censo de viviendas vacías en Navarra. Es evidente, y se ha trasladado también por parte del Consejero, que son datos variables, datos cambiantes y, por lo tanto, tiene complejidad, sin duda. Sin embargo, creemos que hay que ser rigurosos también a la hora de establecer deberes de información de la Administración, deberes de información por parte de entidades financieras, o entidades, sociedades o empresas inmobiliarias, deberes de información para que ese registro se pueda realizar.

También, en ese sentido, volveremos a insistir en las medidas fiscales para incentivar la salida al mercado de alquiler de estas viviendas vacías y, por lo tanto, probablemente también los vamos a estudiar, pero presentaremos enmiendas también aprovechando este proyecto en ese sentido.

El tema del módulo ya se ha preguntado por parte de otros portavoces. Supongo que ustedes, la consejería, habrán estudiado también qué efectos prácticos tendrá en la determinación del precio máximo de la vivienda protegida el módulo en la aplicación de esa fórmula, si con relación a la situación actual sube, baja, se puede comportar en términos similares, y en qué escenarios. Ya se ha preguntado también por otros portavoces, pero a nosotros nos gustaría conocer un poco qué elementos hay ahí.

Vamos a ver si es aprobada cómo funciona, pero hay que recordar que en 2012 se emitió un informe de Comptos sobre el funcionamiento del módulo precisamente. Si llegase el caso de tener que pedir otro informe porque la fórmula no está claro cómo funciona, nosotros, desde luego, creemos que habría que hacerlo en ese momento, pero quizá haya que esperar de momento. En todo caso, parece claro, parece racional que el precio, aunque ha estado congelado cuatro años, debería bajar y el módulo debería bajar por la situación en la que está, evidentemente, el escenario de la construcción y venta de vivienda en estos momentos.

Finalmente, creemos que hay que poner los esfuerzos en materia de política de vivienda en el alquiler. Eso parece evidente, eso parece claro. En estos momentos el módulo puede bajar, el precio máximo de vivienda protegida puede bajar, pero el obstáculo, el elemento que hace inaccesible a mucha gente, a muchos ciudadanos y ciudadanas el acceso a la vivienda es la financiación. No se concede financiación por las entidades financieras, un crédito hipotecario para el acceso a la vivienda. Ese es el obstáculo real. Por lo tanto, el alquiler debe ser central en esta coyuntura, creemos que de forma estructural, de forma general a futuro en la definición también con todos los cambios sociológicos y socioeconómicos que están pasando.

Y ahí nos encontramos que hay políticas de subvención de alquiler, de alquileres protegidos, pero no hay una política por parte de instrumentos públicos como Nasuvinsa de promoción de vivienda pública de alquiler. Esto está desaparecido totalmente. Nosotros, evidentemente, creemos que ahí tampoco se acierta.

Se ha hecho alusión a la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo que está en trámite. Nos parece fundamental ese debate y también sería muy necesario que el Gobierno tuviese posición. Lo que pasa es que estamos asistiendo a un final de legislatura en el que el Gobierno no fija posición sobre debates políticos en este Parlamento que están siendo muy transcendentales.

De momento, sobre esa proposición de ley no sabemos cuál es la posición del Gobierno ante este Parlamento. No sé si en otros foros o de otra manera sí, pero ante este Parlamento no, como no lo tenemos en otros ámbitos que no son de usted, señor Zarraluqui, pero nos estamos encontrando con esa situación política. Sobre la situación de Osasuna tampoco sabemos cuál es la posición del Gobierno. Sobre la Ley del Consejo Social que vamos a debatir este jueves tampoco sabemos cuál es la posición del Gobierno. Parece que es un Gobierno cada vez más ausente de los debates políticos, pero tiempo tendremos también para hablar sobre eso.

Finalmente, en el tema del baremo sí se incorpora una modificación de esos cinco puntos para familias o ciudadanos en situación de ejecuciones hipotecarias, en situación de desahucios. Nos parece insuficiente. Hay otros supuestos, por ejemplo, un supuesto de separación o de divorcio son diez puntos. Yo creo que una situación tan excepcional como esta debería tener una puntuación mayor. Ahí también probablemente presentaremos alguna enmienda.

Dicho todo esto, lo cual creo que refleja la posición de mi grupo, estudiaremos el proyecto y presentaremos las propuestas pertinentes.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias. Damos la palabra nuevamente al señor Consejero para que responda a las distintas reflexiones, apreciaciones, preguntas o comentarios de los grupos. Señor Consejero, cuando usted quiera, tiene la palabra.*

SR. CONSEJERO DE FOMENTO (Sr. Zarraluqui Ortigosa): *Empezaré por esto último que ha comentado el señor Nuin. Efectivamente, son cinco puntos, pero son acumulativos a otros. Quiere decir que son cinco puntos más. ¿Tiene que anteponerse esta situación a todas las demás? Yo entiendo que hay situaciones no solamente de las personas desahuciadas, hay otras situaciones que también se valoran y seguramente son igualmente importantes.*

Voy a empezar con algunas consideraciones generales y luego pasaré a las dudas que se han planteado aquí.

Tengo que empezar, lógicamente, por los agradecimientos. Quiero agradecer a los intervinientes que han hablado positivamente de la iniciativa del Gobierno, la señora Castillo y al señor Longás particularmente, y, quizás, porque no suelen ser habituales los elogios, también se los tengo que agradecer al señor Galilea y al señor Villanueva.

Se ha comentado aquí que el Gobierno está ausente en cuestiones tan importantes como es la modificación de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Gobierno de Navarra ya adoptó una toma de posición al respecto y se la remitió al Parlamento, señor Nuin. No sé si usted no lo conoce, pero así ha sido. Por lo tanto, sí que ha manifestado su posición ante esta ley y por supuesto que piensa participar a través del grupo político que le sustenta en la presentación de las enmiendas correspondientes. Es más, a ustedes, que parece que echan en falta esta participación, yo les ofrezco esta participación en una mesa de trabajo. Estaría encantado de juntarme con ustedes y de hablar sobre la ley, las modificaciones, las enmiendas que presentamos, cómo lo vemos. Por supuesto, cómo no vamos a hacerlo.

Es una iniciativa del Partido Socialista que responde a su vez a unas propuestas que salen en un grupo de trabajo del Plan Moderna. Sería injusto decir que esto es una iniciativa de los promotores por mucho que haya promotores en ese grupo, pero hay que recordar que en ese grupo había también técnicos del Gobierno y otros urbanistas que también participaron y, por lo tanto, yo creo que esas críticas tan fáciles que a veces se hacen habría que matizarlas mucho.

Quiero decirles que esa ley que se ha presentado, que indudablemente tiene cuestiones mejorables y pretendemos mejorarlas a través del trámite de enmienda, desde luego, desde nuestro punto de vista, tanto mío como del director general, ni mucho menos es una ley que haya que rechazar de raíz. Yo creo que tiene muchas cosas positivas y otras que, efectivamente, son objeto de corrección técnica o de mejora de fondo, e incluso se le pueden añadir más cosas, como pretendemos hacer en el trámite de modificación, que no están previstas en la propia ley y espero que salgan adelante.

Dicha esta cuestión, el señor Longás ha comentado que las políticas que se han desarrollado en España en torno a la vivienda protegida han estado en la base, si no he entendido mal, de la generación de la burbuja inmobiliaria. He creído entender eso, no sé si lo ha dicho así. Se ha contribuido, eso es otra cosa. Es que me había alarmado un poco esa afirmación tan taxativa.

Hombre, yo creo que, primero, las políticas de protección oficial, que han sido comunes a toda España, no han ido a fijar un suelo, han ido a fijar un techo de precio. Esa era la raíz. Es más, hay que recordar cómo en las legislaciones de urbanismo se han ido incrementando los porcentajes de suelo destinados a vivienda protegida, llegando a situaciones tan llamativas como las que tenemos en Navarra o en el País Vasco en las cuales son cantidades realmente excesivas, desde mi punto de vista, en algún caso para vivienda protegida, que hacen a veces muy difícil financiar la urbanización del plan, porque obligan a recargar lo que no puede asumir la vivienda protegida al resto de viviendas contribuyendo, por lo tanto, a la necesidad de que esas viviendas sean caras sí o sí. Como tienen que soportar ellas toda la carga de urbanización, a veces se hace la cosa muy complicada.

Si usted está tan convencido de eso, supongo que apoyará que se reduzca el porcentaje de vivienda protegida en los planes porque yo creo que sería una cosa consecuente con lo que usted ha comentado y, además, entiendo por ahí que deben ir las cosas.

En cuanto a las viviendas deshabitadas, que se ha comentado bastantes veces, la del señor Longás yo creo que es una intervención que podría suscri-

bir yo. Efectivamente, es un tema muy complejo de fijar jurídicamente. Por otro lado, si quieren ustedes datos, para conocer la realidad de Navarra, del año 2001 al 2011 en España, según el Instituto Nacional de Estadística, el número de viviendas deshabitadas ha crecido un 10,8 por ciento. En Navarra solo un 1 por ciento. Hemos pasado, según los datos que yo tengo aquí, de 35.102 a 35.466. Es decir, en diez años han sumado 364 viviendas más. No creo que esto sea un problema, aparentemente, con todas las precauciones que hay que tomar en este tema sobre cómo se hacen las encuestas. A estos temas a veces se les da demasiada importancia.

Ligando con esta cuestión, se ha comentado por el señor Leuza, o he creído entender, que a esta ley, básicamente, en cuanto al Registro de Vivienda, le quitaba usted importancia a lo que supone en sí mismo diciendo: "esto ya está todo". Yo ya le he dicho que la información sí que está, lo que no está es organizada de forma que sea accesible, trabajable conjuntamente, sumable. Eso es lo que no existe. Esa es la gran tarea que hay que hacer, que no es poca, créame usted. El catastro es muy importante, pero la unidad básica del catastro es la parcela, no la vivienda, para empezar. Usted entra, y entra por parcela, y luego, en la parcela hay un montón de viviendas y luego las viviendas que vienen en el catastro a lo mejor no son viviendas desde el punto de vista del departamento, que esa es otra. Fíjese usted lo que hay que trabajar.

Todas las demás cuestiones, desde luego, no están en la base; ya le digo yo que no están. Estarán en otras bases, estarán en papel o no sé cómo. Es un trabajo al que no hay que quitarle mérito porque tiene mucho trabajo y tiene mucha importancia, además.

Desde luego, si su única preocupación es el Registro de viviendas desocupadas o deshabitadas, entiendo que esto le parezca insuficiente, porque ese es su objetivo. Ahora, usted ha dicho viviendas desocupadas para los desahuciados. Oiga, que no es así. Ha hecho una translación en el sentido de lo que comentaba el señor Villanueva. Esto ¿qué es, confiscatorio? ¿Las viviendas deshabitadas van a ser confiscadas desde su punto de vista para darlas a los desahuciados? En principio es para penalizarlas. Usted lo ha dejado deslizar, igual inconscientemente le ha salido la idea.

Yo creo que es la idea que se tenía en la ley, y si no corríjame, señor Nuin, que a fin de cuentas la copiaron de la de Andalucía, es así, está copiada casi literalmente –no sé si añadieron algo–, es penalizar fiscalmente esas viviendas con un impuesto más para intentar de esta manera incentivar que la gente las saque a alquiler, cosa que también es dudosa.

Primero hay que ver las razones por las que la gente no las saca a alquiler. Yo creo que las condiciones que hoy en día se dan en el mundo del alquiler no son las más propicias para que la gente las alquile, porque tienen miedo a alquilar las viviendas. Tienen miedo a tener un señor que no le pague y que luego le cueste mucho tiempo echarlo, y que le destroce el piso de paso cuando se va, porque esto pasa. Esto es lo que está pasando todos los días. Entonces, estas cosas son las que realmente echan para atrás a mucha gente. Aparte de que pueden tener sus propios intereses. Hay gente que se compra una vivienda para sus hijos o para cuando se retire o para irse de fin de semana a un pueblo o para muchas circunstancias.

Este tipo de leyes, que yo sepa, se han implantado en Andalucía, no sé si en Asturias, no lo sé, la verdad, pero en el País Vasco tampoco se han puesto, que sepa yo. No lo sé. Yo lo digo porque como usted tiene una relación más directa con esa comunidad autónoma, igual me puede dar una explicación.

El origen de la fórmula. Esta es una ley técnica, ya se ha comentado, y es verdad. De hecho, he de confesarles que cuando empezamos los trabajos simplemente mi intervención fue decir a los técnicos del departamento: "buscad una fórmula alternativa porque esta, al parecer, no es la adecuada". Efectivamente, estuvieron buscando fórmulas y encontraron una que ha sacado ahora el Estado, pero que realmente es igual que la otra.

Es una fórmula de actualización de precios de construcción. Es decir, cuando el Estado encarga un edificio del tipo que sea a una constructora y pasa equis tiempo, un año o dos años, hay una actualización de precios, como pasa en las carreteras. Entonces, se aplican determinadas fórmulas. Por tanto, es una fórmula de actualización de la construcción, no de otras cuestiones que giran en torno a la promoción de vivienda.

Los gastos financieros dependen del tipo de interés que aplican los bancos, que eso no está contemplado, y de si la vivienda se vende o no se vende, porque si no se vende la promoción, los gastos financieros siguen corriendo; el tiempo que tarda el promotor en obtener una licencia, que a veces es un año, esto pasa en algunos Ayuntamientos y estos son gastos financieros del suelo, y todavía no puede ni vender, y esto complica mucho la cosa. Eso hay que contemplarlo, así como gastos de comercialización, que en algunos casos, como son los actuales, en que no se vende sobre papel sino que cuesta vender y hay que hacer mucha publicidad, también hay que considerarlos.

En definitiva, es una ley que cuando se ve que esa fórmula no es la adecuada, se hace un giro importante que hasta ahora, que sepa yo, no se ha

aplicado en ningún sitio en España y es decir: "vayamos a otro enfoque". Vamos a un enfoque de lo que es la estructura de gastos de una promoción y vamos a ver con qué variables nos quedamos, porque hay muchas variables. Vamos a asumir que algunas son fijas, porque es un promedio más o menos continuo en casi todas las promociones y otras, como varían, vamos a dejarlas variables, y vamos a jugar con pocas variables, el mínimo número de variables posibles.

Hemos dado con estas y, desde luego, estamos abiertos a mejoras que se les puedan ocurrir a los grupos proponentes, por si encuentran ustedes una fórmula que encaje mejor.

Por lo tanto, sale esta fórmula así, es decir, en un grupo de trabajo constituido por técnicos del departamento y técnicos de Nasuvinsa. Alguien ha comentado: "¿cómo se determinan esas variables?". Desde luego, no son datos que nos dan los promotores. No vamos a ir a los promotores a decirles: "Dadnos datos". No, pero los promotores tienen la obligación de señalar en sus promociones cuál es el valor del presupuesto de ejecución material de sus obras. Además, es importante este tema porque los Ayuntamientos cobran de ahí el ICIO, y, si han puesto poco, luego les reclaman la cantidad complementaria, etcétera, y con recargos. Eso se está estandarizando bastante bien.

Nosotros hemos empezado a hacer promociones. Hemos hecho pocas estos años pasados, hemos hecho una el año pasado y estamos a punto de acabarla y vamos a iniciar otras. Vamos a tener datos propios que aplicar aquí.

Por tanto, creo que con todo eso podremos llegar a ciertos datos que queremos luego consultar a todos los que puedan decir algo, me da igual que sea el Colegio de Arquitectos, aparejadores, promotores, para que digan lo que tengan que decir al respecto y, a partir de ahí, fijar nuestra posición como propuesta para establecer ese precio máximo.

Para el año que viene está fijada la congelación, y está fijada expresamente en una disposición adicional única en la ley. No es que sea una duda, es que está en el propio proyecto de ley.

¿Hemos hecho algún ensayo con la fórmula? Pues sí, hemos hecho algún ensayo, y he de confesar que sale bastante parecido al precio de la congelación. Ahora, matices. Esto es muy complicado. En Navarra tenemos un valor máximo para toda Navarra. ¿Hay un solo mercado en Navarra? Hay casi infinitos mercados en Navarra. Incluso en Pamplona hay distintos mercados; unos admiten más precio que otros.

Entonces, ¿cuáles son los valores que fijamos?, ¿cuál es, digamos, la promoción estándar sobre la que vamos a establecer ese cálculo de variables? Tiene que ser una promoción que ni sea la peor ni sea la mejor. Desde luego, la mejor no, porque entonces todas las peores quedarían fuera de rentabilidad, y si no son rentables no se van a hacer. Entiendan que nos preocupemos por la rentabilidad, porque necesitamos que las promociones sean razonablemente rentables, ya que si no lo son, nadie querrá hacerlas. Esa es una preocupación relativamente lógica. Por lo tanto, es complicado esto.

En otras comunidades establecen coeficientes que se aplican a grupos de municipios. Tampoco es que sea algo muy perfecto, pero después se aproxima a la cuestión: bajan el valor en municipios pequeños y suben el valor en municipios grandes. Ahora bien, eso también es discutible. Por ejemplo, en Navarra, ¿en Isaba, porque es un municipio pequeño, el valor tiene que ser menor? La construcción seguramente es más cara en Isaba que en Pamplona, porque hay que llevar todo para allá, los obreros, etcétera. Entonces, el tema tiene sus complejidades.

Hay posibilidades de jugar con el precio del suelo, a lo mejor, no lo sé, hay que verlo, pero el tema tiene sus complejidades, y, por lo tanto, decir que vamos a acertar con un precio y que va a ser objetivamente el mejor es imposible. Esto siempre es un poco el salto al vacío y jugar con unas variables que intentamos que puedan encajar e ir viendo cómo ha funcionado esto. ¿Ha funcionado bien?, ¿ha funcionado mal?, ¿para el año que viene? Esto es lo que nos lleva a esta fórmula que entiendo que es la única que realmente se aproxima a lo que debe ser una cuestión de estas.

Algunas dudas más que se han comentado. Yo creo que algunas ya las he comentado. Cuánto sale el precio. Usted comentaba, señor Leuza, el tema del precio pactado y qué pasa con las viviendas que se han vendido. Las de precio pactado son viviendas libres. Lo del precio pactado es un precio de referencia, nada más. No tienen ninguna ayuda, por lo tanto, no están sujetas a obligación de venta. En definitiva, eso obedece a una petición que hacen los promotores por tener una especie de techo orientativo pero roto. Ahora los precios han caído para abajo, así que ahora ya no existe ese techo. Por lo tanto, no tiene sentido mantener esta cuestión. Yo creo que de lo demás prácticamente hemos hablado de todo.

Señor Galilea, me preguntaba cómo quedarían los módulos, si quedarían en 1,3 y 1,5. El valor máximo va a ser el correspondiente al 1,3. El 1,5 saldrá por las lógicas deducciones. Es decir, del valor máximo hallaremos el módulo dividiendo por 1,3 y multiplicaremos por 1,5 para hallar el valor máximo de la VPT.

El señor Amezketa ha hablado de nueva congelación. Nueva congelación como en el resto de España y en el País Vasco. Estamos en congela-

ción permanente de módulo, esto es así, no se extrañe usted.

Ha hablado del informe de la Cámara de Comptos y los beneficios extraordinarios. Es verdad que hubo una empresa público-privada, mixta, que aparentemente ofrecía unos resultados estratosféricos, pero tenía algunos matices, algunas trampas que ya le comenté yo, por ejemplo, el precio de la construcción era inferior al que normalmente se baraja, los honorarios de gestión no existían y el cálculo era estático.

Era un cálculo estático, es decir, si yo vendo todo el primer día, ¿cuánto tengo de beneficio? El 50 por ciento. Pero, ¿vendieron todo el primer día? Porque algunas viviendas seguían sin venderse hace poco y han pasado años desde que acabaron la promoción. El beneficio real, el dinámico, habría que ver dónde está, pero yo creo que mal. Por lo tanto, hay unos matices aquí que a veces el informe de la Cámara de Comptos no supo apreciar.

No hay inputs *del constructor, son datos que el departamento obtiene.*

Y, efectivamente, en el Registro de Viviendas de Navarra podrán incluirse a efectos de fiscalidad –no me acuerdo de quién lo ha preguntado, el señor Amezketa, creo– las viviendas deshabitadas a futuro si aquello finalmente acaba teniendo una validez desde el punto de vista del Tribunal Constitucional. Eso es lo que haremos. El sistema que tenemos montado procura la posibilidad de incluir esta cuestión. Otra cosa, como les digo, es la dificultad jurídica de determinar que una vivienda esté deshabitada por mucho que haya una serie de parámetros que se establecen en la correspondiente ley foral, que está suspendida. Y ya veremos a futuro qué puede ocurrir. Con esto acabo mi intervención. Gracias.

SR. PRESIDENTE (Sr. Caro Sádaba): *Muchas gracias al señor Consejero, al Director General y a la Jefa de Gabinete por las explicaciones dadas en esta Comisión.*

No habiendo más asuntos que tratar, señorías, se levanta la sesión.

(Se levanta la sesión a las 11 horas y 40 minutos.)