



INFORME RESULTANTE DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA Y DE PARTICIPACIÓN **CIUDADANA**

El artículo 10.2 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, establece la necesidad de desarrollar un proceso de participación social previo a su aprobación según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a participar en la elaboración de disposiciones de carácter general mediante la remisión de sugerencias.

Por otra parte, el artículo 48 de la mencionada Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, establece que el ejercicio de estos derechos por los ciudadanos y ciudadanas obligará a la Administración Pública a la apertura del correspondiente proceso participativo. Asimismo, dicho artículo señala que el resultado de estos procesos participativos se plasmará en un informe de participación y colaboración, en el que se recogerán el resultado del proceso participativo, los medios empleados y la evaluación de cómo esa participación ha condicionado o ha influido en la actuación administrativa.

Con fecha 5 de noviembre de 2018, se insertó como anuncio de información pública e introducido a tal fin en el sitio web informativo en materia de vivienda (www.vivienda.navarra.es) y en el portal de gobierno abierto (www.gobiernoabierto.navarra.es), el proceso de participación ciudadana previo a la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2019. Asimismo, en el Boletín Oficial de Navarra nº 219 de 13 de noviembre, se publicó la Orden Foral 392/2018, de 25 de octubre, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se inicia un proceso de participación ciudadana previo a la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2019.

A tal efecto, se habilitó también una dirección de correo electrónico (participacion@navarra.es) a la que los ciudadanos han podido enviar sus sugerencias, aportaciones y alegaciones hasta el pasado 1 de diciembre.

Asimismo, también se dio traslado del inicio del proceso de participación ciudadana a los componentes del Consejo de la Vivienda de Navarra.

A fecha del presente informe, se ha presentado una única alegación o aportación:

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES ACP

En respuesta a la Orden Foral 392/2018, de 25 de octubre, del Consejero de Derechos Sociales por la que se inicia el proceso de participación ciudadana previo a la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2019, desde ACP Navarra exponemos una serie de cuestiones que consideramos deberían tenerse en cuenta antes de aprobar el Módulo 2019.

1. Nuestra primera solicitud es que para el cálculo del módulo protegido se tengan en cuenta únicamente expedientes con calificación definitiva.

El dato que refleja con mayor fidelidad el coste real de la construcción es el establecido en la certificación final de obra (calificación definitiva) y no así el que se recoge en las solicitudes de calificación provisional, ya que, con casi total seguridad, va a estar sometido a importantes variaciones a lo largo de la ejecución de la obra.

De hecho, la calificación provisional no asegura que esa promoción se vaya a llevar a cabo finalmente, como se ha comprobado con la promoción que sirvió de base para el cálculo de Modulo 2018.

Además, recientemente se han producido casos de promociones de vivienda protegida que no ha podido ejecutarse porque los costes de construcción no se acercaban en absoluto al precio marcado por el citado Módulo 2018, un hecho que evidencia que el Módulo no se ajusta a la realidad constructora.

El hecho de que se quiera mantener el mismo criterio que en años anteriores queda en evidencia cuando se ha constatado que el resultado no se ajusta a la realidad y por lo tanto se obtiene un Módulo inaplicable que impide nuevas promociones.

Tal como se recoge en el artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de Derecho a la Vivienda en Navarra, se establece que "podrán utilizarse los datos de promociones de viviendas de protección oficial que se presenten para su calificación en el departamento competente en materia de vivienda. A tal efecto, dicho departamento podrá requerir a los promotores la aportación de la certificación final de obra u otros datos que resulten de interés para el cálculo de las variables previstas en la fórmula".

Tras la lectura de dicho punto, solicitamos que se aplique la normativa literalmente y se requiera la calificación definitiva. Como ya hemos indicado arriba, es el dato que mejor refleja el coste final de construcción y por lo tanto el PEM más realista.



2. Nuestra siguiente puntualización se refiere a las promociones que se han tenido en cuenta para el cálculo del Valor Máximo de Venta. Durante el período comprendido entre el 1 de setiembre de 2017 y 31 de agosto de 2018, se han presentado a calificación provisional 7 expedientes, de los cuales 6 corresponden a la promoción privada y 1 ha sido presentado por NASUVINSA.

Finalmente, tan solo se ha considerado para el cálculo del módulo esta última promoción que, además, es la que presenta un presupuesto de ejecución material más bajo y, como ha quedado expresado anteriormente, es muy previsible que esté sometido a importantes variaciones a lo largo de la ejecución de la obra, si finalmente se lleva a cabo.

Una vez más, no estamos de acuerdo con la interpretación que se realiza de la Ley. Es cierto que se establece que para la determinación de las variables contempladas en la fórmula se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de viviendas de protección oficial, pero de ahí a contemplar exclusivamente estas promociones públicas creemos que hay un salto cualitativo importante, que desvirtúa el espíritu que se desprende de la Ley, y que no es otro que el de adecuar el módulo de vivienda protegida a los costes efectivos y reales de la actividad promotora.

Por ello nuestra segunda solicitud es que el cálculo del módulo incorpore la información aportada por los expedientes correspondientes a la iniciativa privada, evitando que el término “preferentemente” al que se refiere la Ley se convierta en “exclusivamente”, que entendemos no es su espíritu.

3. Por último, consideramos que también deberían tenerse en cuenta para el cálculo del Módulo las promociones de vivienda protegida en alquiler. En la mencionada L.F. no se hace distinción alguna entre alquiler o venta por lo tanto no es correcto eliminar las promociones de alquiler. Entendemos que la actualización de los precios de renta no depende ya del Módulo de vivienda protegida, sin embargo, el coste de construcción de una promoción no es distinto si es para alquiler o para compraventa.

Desde ACP Navarra consideramos que el módulo de vivienda protegida es un factor fundamental para el futuro de la vivienda protegida y debe ser lo más ajustado que se pueda a la realidad de la construcción.

Todas estas limitaciones interpretativas de la normativa, entendemos que finalmente solo consiguen que para el cálculo de precio máximo de vivienda protegida se tenga en cuenta una única promoción, lo cual no es representativo del total de promociones.

CONTESTACIÓN:

Estimados señores:

Agradeciendo su participación en el proceso previo a la fijación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en Navarra durante 2019, les hago partícipes de las siguientes consideraciones:

1º En lo que se refiere a tomar o no los datos de calificación definitiva o finales de obra de las promociones de vivienda protegida, presenta esta opción algunos problemas:

El primero y más importante es que no ha sido ese el criterio tomado en los años anteriores. De este modo, fijado un modo de calcular el módulo, y supuesto que todos los cálculos

posibles son más o menos defendibles, resultaría difícilmente comprensible que cada año se tomen modos de cálculo distintos. Es más, si ahora hubiera que coger expedientes calificados definitivamente, es muy posible que volvieran a tomarse expedientes que se tomaron en el momento de su solicitud de calificación provisional, y por consiguiente un mismo expediente serviría de base de cálculo para el módulo más de una vez.

Por otro lado, las certificaciones finales de obra no son un documento obligatorio a presentar para obtener la calificación definitiva. Aunque la Ley permita recabar datos de certificaciones finales, no queda claro qué pasaría si una empresa promotora no los presentara (cabe recordar que no es obligatoria su presentación)

Tampoco es clara la norma en este punto, habida cuenta que no fija expresamente que hayan de tomarse datos de calificaciones definitivas, sino que parece dejarlo al albur del ejecutivo "podrán utilizarse (...), podrán tomarse" Por ello parece importante utilizar el mismo criterio, toda vez que si bien parece que la Ley Foral 10/2010 permite utilizar más de uno, en ningún caso resultaría coherente tomar un criterio distinto cada año, o al menos debiera justificarse debidamente el cambio, extremo que no se ha realizado.

No debe olvidarse además, que en el momento de aplicarse la Ley Foral 10/2010 por primera vez en lo que se refiere al cálculo del módulo, las calificaciones definitivas que se presentaban en ese momento se correspondían con expedientes en los que existía una exigencia de alcanzar con el presupuesto material al menos el 50% del precio máximo de venta, exigencia que ahora no existe. Es decir, se hubieran tomado expedientes calificados con unos requisitos que no se exigen a los nuevos expedientes, y que por tanto hubieran podido desvirtuar el cálculo del módulo.

2º Sobre la posibilidad de seleccionar para el cálculo los expedientes (uno en este caso) promovidos por NASUVINSA, y no los de los promotores privados, ha de explicarse que la Ley adopta un tono imperativo en lo que a las promociones públicas se refiere: "se tomarán", y un tono potestativo para el caso del resto de promociones: "también podrán":

Para la determinación de estas variables se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de viviendas de protección oficial. Asimismo, también podrán utilizarse los datos de promociones

Como se defiende en el propio escrito de alegaciones presentado, se trata de "ajustar el módulo de vivienda protegida a los costes efectivos y reales de la actividad promotora"

Pues bien, con el cálculo de las distintas promociones privadas, el módulo hubiera experimentando una notable subida, un 11,49%, que no parece corresponderse precisamente con esa adecuación de costes efectivos y reales demandada.

Por lo demás, "preferentemente" no excluye en su acepción que sea "exclusivamente" y parece razonable que la Administración tome los costes de las promociones de los expedientes que directamente, o a través de una sociedad pública instrumental, promueve.

3º Sobre la posibilidad de tener en cuenta o no las promociones para arrendamiento, cabe recordar que desde la última modificación legal de la Ley Foral 10/2010 el precio de renta se desvincula del precio de venta. Es más, la determinación del módulo se regula en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, titulado precisamente "Precio máximo de venta". El apartado 2 se titula "Precio máximo de renta" y en tal apartado no se hace referencia al módulo o su cálculo.

Además, la propia fórmula habla siempre, en la definición de sus coeficientes, de precio máximo de venta (ejemplo, costes de comercialización como porcentaje del precio máximo de venta) Inclusive se habla de beneficio del promotor. El beneficio de una promoción para venta y otra para arrendamiento son completamente distintos, es decir, la fórmula implícitamente está reconociendo que se refiere a



promociones destinadas a la venta; en otro caso, si se incluyeran promociones para arrendamiento, esa fórmula sería absurda y carecería de sentido.

Nótese por último cómo no solo se están calculando costes de promoción (presupuestos de ejecución material) de las viviendas (en cuyo caso podría defenderse la inclusión de las promociones para arrendamiento) sino el coste de promoción de las viviendas que posteriormente van a ser vendidas, para poder calcular el precio de las mismas. Las viviendas de una promoción de arrendamiento nunca se venderían como protegidas, y además tendrían que transcurrir 15 años (a mayor abundamiento 30 años en el caso de las viviendas de NASUVINSA) Y no tomar promociones en arrendamiento es coherente con lo hecho en años anteriores con las promociones en arrendamiento, o en su caso con los expedientes de uso propio, que precisamente no se tuvieron en cuenta por ser viviendas que no se destinaban a la venta.

Atentamente

Es cuanto se informa a los efectos oportunos.

En Pamplona, a 10 de diciembre de 2018

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Javier Etayo Lezaun