Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra
Eskubide Sozialetako Departamentua
Departamento de Derechos Sociales

Dirección General de Inclusión y Protección Social
Servicio de Vivienda
Alhóndiga, 1 - 1º
31002 PAMPLONA
Tfno. 848 42 75 70
www.vivienda.navarra.es

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 20 de octubre de 2017, 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 2017. Asimismo, en el Boletín Oficial de Navarra nº 222 de 17 de noviembre, se publicó la Orden Foral 359/2017, de 10 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 2018.

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 durante más de un mes hasta el pasado 18 de diciembre.

Asimismo, también se dio traslado del inicio del proceso de participación ciudadana a las siguientes entidades representativas afectadas por la propuesta realizada:

- Navarra de Suelo y Vivienda S.A. (NASUVINSA).
- Plataformas de Afectados por las Hipotecas.
- Sociedad Cooperativa Fiterana de Consumo (Sofideco)-
- Asociación de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios de Navarra “Santa María la Real”.
- Asociación de Consumidores de Navarra “Irache”
- Asociación de Constructores y Promotores (ACP).

A fecha del presente informe, se han presentado las siguientes alegaciones y aportaciones (3):

ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES IRACHE

Desde la Asociación de Consumidores de Navarra Irache consideramos positiva la aplicación de la fórmula contemplada en el artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, que ha posibilitado una rebaja del módulo resultante para el año 2018 del 1,28%.
Para la aplicación de la fórmula, no hemos advertido fallos o ineficiencias en los elementos tenidos en cuenta, por lo que entendemos que mientras no se evidencien circunstancias que aconsejen su modificación, ésta debe continuar aplicándose en los mismos términos.

CONTESTACIÓN:

Se agradece la aportación realizada.

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES ACP

En respuesta a la Orden Foral 359/2017, de 10 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 2018, desde ACP Navarra exponemos una serie de cuestiones que consideramos deberían tenerse en cuenta antes de aprobar el Módulo 2018.
El sub-apartado d) del apartado 1 del artículo 10 de la Ley Foral 10/2010 establece la fórmula para actualizar el módulo de las viviendas de protección oficial (VPO) mediante el cálculo del valor máximo de venta. Dicha fórmula tiene en cuenta los costes de las diferentes fases del proceso de promoción de la vivienda y, en concreto, el coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, el presupuesto de ejecución material, los costes financieros, los costes de comercialización y el beneficio del promotor, todos ellos expresados en porcentajes sobre el PEMu (Presupuesto de ejecución material) o sobre el VM (valor máximo de venta).

Dirección General de Inclusión y Protección Social
Servicio de Vivienda
Alhóndiga, 1 - 1º
31002 PAMPLONA
Tfno. 848 42 75 70
www.vivienda.navarra.es

En el mismo punto 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*".
De la lectura de dicho punto se deduce que lo que ha pretendido el legislador, al especificarlo en los datos requeridos a los promotores, es que
se aporten los datos finales de la promoción, admitiendo además, si así se considera oportuno, otros datos que resulten de interés para el cálculo de las variables.
No cabe ninguna duda, y así lo hemos manifestado en distintas ocasiones, que **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**.
Por tanto, y siguiendo el espíritu de la Ley, nuestra primera solicitud es que **para el cálculo del módulo protegido se tengan en cuenta únicamente expedientes con calificación definitiva.**
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 2016 y 31 de agosto de 2017, **se han presentado a calificación provisional 10 expedientes**, de los cuales **9 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.
Es cierto que la Ley 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.

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 2018, 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, sin que haberlo hecho así haya motivado ninguna queja o alegación hasta ahora. 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.

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 "adecuar 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 16,15%, que no parece corresponderse precisamente con esa adecuación de costes efectivos y reales demandada. Subida notable debida principalmente además a un solo expediente.

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.

Atentamente

APORTACIONES ENVIADAS A participación@navarra.es

Se ha realizado una aportación de un ciudadano particular, en los siguientes términos:

Os escribo porque he visto que se ha abierto un proceso de participación social para debatir el tema de la rebaja del módulo de la vivienda VPO. En primer lugar decir que estoy totalmente a favor de la rebaja porque considero desorbitadas estas cantidades que se estaban cobrando. La sugerencia que quiero hacer es que el precio que se debería pagar sea el que marca la ley en el momento de la compra, no en el momento de la calificación provisional. Lo que quiero decir es que por ejemplo, yo compré una vivienda bajo plano y sin construír del año 2014, hoy en el año 2017 sigo esperando a que me la den y ya he pagado mas de 40.000 euros. Según me dice la promotora (Para más Inri, Nasuvinsa, empresa pública) se me entregará en Junio de 2018, fuera del plazo marcado en el contrato. Por lo que mi vivienda un minuto después de comprarla y pagarla ya valdrá un 7,88% menos (la suma de las bajadas de precio de los años 2016(4,06%), 2017(2,54%) y 2018(1,28%)) Incluso menos, porque el precio del modulo de venta de vivienda de segunda mano es más bajo que el de la nueva. Si un minuto después de firmar la compra de la vivienda ya vale un 7,88% menos es porque antes de firmar también valía ese 7,88% menos. No es justo que nos apliqueis el precio de 2015 cuando ha habido TRES bajadas de precio de módulo posteriormente.

¿Realmente desde el Gobierno de Navarra se ve justa esta situación? ¿No es más lógico pagar el precio del módulo del año 2018 que es cuando se me entrega la vivienda y no el de 3 años antes?

Por lo tanto lo que solicito es que se pague el precio que marca el módulo en el año que compras la vivienda, no en el año que la calificaron provisionalmente.

Esperando que mi solicitud sea tenida en cuenta, les saluda atentamente

CONTESTACIÓN:

Buenas tardes

Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra

Eskubide Sozialetako Departamentua
Departamento de Derechos Sociales

Dirección General de Inclusión y Protección Social
Servicio de Vivienda
Alhóndiga, 1 - 1º
31002 PAMPLONA
Tfno. 848 42 75 70
www.vivienda.navarra.es

Primeramente quisiera agradecerle su participación. No es la primera vez que recibimos una queja similar a la suya, permítame que sobre ella haga un par de consideraciones, que por supuesto es legítimo compartir o no:

1º Cuando adquiero un bien, cualquiera, quedo al albur que el mismo con posterioridad baje de precio. De hecho, la vivienda es el único bien sobre el que nos planteamos tener una ganancia implícita en forma de beneficios no realizados derivados de una subida de la misma. Ni se nos ocurre pensar lo mismo sobre por ejemplo la compra de un coche, o cualquier otro bien de consumo o inversión (acciones, por ejemplo)

2º Ni siquiera yo creo que en el caso de la vivienda una bajada de precio sea tal, en tanto en cuanto al menos la bajada sea inferior al coste de oportunidad o gasto que hubiera tenido que realizar para satisfacer el mismo servicio. Pongo un ejemplo:

Adquiero una vivienda por 150.000 euros. Un año más tarde el precio de la vivienda baja a 145.000 euros. Si el coste del servicio, que en este caso entiendo sería el coste de arrendar una vivienda similar durante un año, es superior a 5.000 euros, no es cierto (insisto, en mi opinión) que la vivienda haya bajado de precio (obviamente el cálculo podría ser más complicado: impuestos, costes financieros, etc se trata solo de poner un ejemplo)

3º El caso anterior, aun y todo, es irreal, no solo porque desconozco cuanto valdría mi vivienda en tanto en cuanto realmente no la vendo (lo demás son cálculos y por tanto estimaciones), sino porque muy probablemente no la voy a vender transcurrido un solo año. Es decir, la subida o bajada de precio solo se produce cuando efectivamente procedo a vender mi vivienda. Hasta entonces todo son cábalas y estimaciones.

En su caso, bien es cierto que ni siquiera ha entrado a vivir en la vivienda (no se la han dado) Pero también es cierto que nosotros desconocemos el valor (que no el precio) que la vivienda tiene para usted. Es decir, si usted considera que su vivienda es cara, podría renunciar a la misma (con una penalización) y adquirir una vivienda similar a la suya más barata. Si pese a valorar las opciones usted no lo hace así, pese a ser conocedor que los precios han bajado, es porque usted mismo considera que esa bajada no le perjudica, o al menos no le perjudica hasta el punto de realizar la conducta racional más lógica una vez detectado que el bien adquirido se puede conseguir más barato (y por tanto la vivienda no es realmente más barata, o en su caso no podría conseguir la misma vivienda (la vivienda que usted quiere), más barata)

Por lo demás, el precio del contrato tiene que quedar determinado en el momento de la firma del mismo. Huelga decir su previsible reacción si en caso de subidas de precios NASUVINSA le hubiera incrementado el precio a pagar cada año en un 1 o 2 o 3%. Seguramente, y con razón, ese comportamiento no le hubiera parecido justo. Usted va a pagar el precio del módulo en el año que compra la vivienda (cuando firma el contrato)

Lo que intento explicarle, quizás con no mucho éxito, es que si usted considera que la vivienda es un bien de inversión, como tal podrá experimentar subidas o bajadas de precio (como en cualquier otro juego se puede ganar, o se puede perder)

Si usted ha comprado su vivienda con el fin de destinarla a ser su hogar, seguramente el valor de la misma será inestimable (o al menos eso le deseo)

Quedo en todo caso a su disposición para cualquier duda o aclaración. Le reitero nuestro agradecimiento por haberse molestado en dirigirse a nosotros.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos.

En Pamplona, a 20 de diciembre de 2017

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Haga click en la firma para validarla

Firmado por ETAYO LEZAUN JAVIER - DNI 33430030J

Javier Etayo Lezaun