

INFORME DE FISCALIZACION  
DE LA ACTUACION DEL GOBIERNO DE NAVARRA  
EN MATERIA DE VIVIENDA

JUNIO DE 1989

INDICE

- I. INTRODUCCION.
  - II. OBJETIVO, ALCANCE Y LIMITACIONES
  - III. RESUMEN DE ACTUACIONES DEL GOBIERNO DE NAVARRA EN MATERIA DE VIVIENDA.
  - IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.
  - V. GESTION POR LA COMUNIDAD FORAL DE LOS BIENES Y DERECHOS TRANSFERIDOS.
  - VI. PROMOCION PUBLICA 86-87.
  - VII. PROMOCION CONCERTADA 86-87.
  - VIII. PROGRAMA DE VIVIENDAS 88-91.
  - IX. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO.
  - X. CONVENIOS CON ENTIDADES PARA LA ELABORACION Y EJECUCION DE PROGRAMAS DE VIVIENDA.
  - XI. GESTION DE FIANZAS.
  - XII. COMPARACION APORTACION GOBIERNO DE NAVARRA EN LOS DIFERENTES PLANES.
- ANEXO: ALEGACIONES AL INFORME PRESENTADAS POR LA CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE.

## I. INTRODUCCION.

- La Ley Orgánica 13/1982 -LORAFNA- atribuye a Navarra la competencia exclusiva en materia de vivienda y patrimonio monumental y artístico.

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley Orgánica, mediante el Real Decreto 1484/85, de 4 de agosto, se transfieren, a la Comunidad Foral de Navarra, funciones y servicios de la Administración del Estado, en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

La Comunidad Foral ejercerá dentro de su ámbito territorial las siguientes funciones:

- a) Elaboración de la normativa propia en materia de vivienda, inspección y control de su cumplimiento y de la general del Estado.
- b) Programación, control, calificación y seguimiento de viviendas de protección oficial y expedientes de rehabilitación de promoción privada, aplicando la normativa estatal con las peculiaridades que pudieran establecerse.
- c) Gestión y resolución de los expedientes de concesión de ayudas personales para la adquisición de viviendas de protección oficial y rehabilitación.
- d) Promoción pública de viviendas y adquisición de suelo destinado a tal fin.
- e) Convenios con Corporaciones Locales.
- f) Rehabilitación, mejora y conservación del patrimonio arquitectónico sobre el que ejerza funciones.



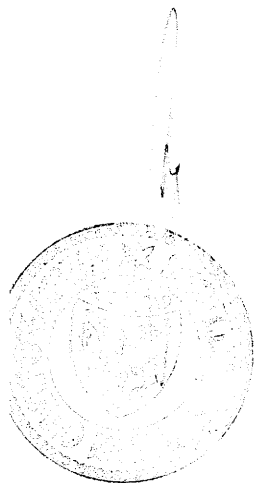
- g) Subvenciones a Patronatos, Corporaciones Locales, Cooperativas y Sociedades de ámbito foral cuyo fin sea la conservación o mejora del patrimonio edificado.
- h) Programación de las actuaciones de control de calidad de obras de edificación de promoción pública y supervisión de las de promoción privada y ejecución del control de calidad.

Continúan correspondiendo a la Administración del Estado los servicios y funciones siguientes:

- a) Normativa técnica básica de la edificación.
- b) La promoción pública de viviendas con destino a los Patronatos de las Fuerzas Armadas y funcionarios estatales.
- c) Establecimiento y homologación de los procedimientos de ensayos de control de calidad.
- d) Proyectos de ejecución de obras para organismos de la Administración del Estado, así como las medidas de conservación y mejora del Patrimonio Arquitectónico que depende del mismo.
- e) Homologación de sellos y marcas de calidad.
- f) La ordenación técnica de las profesiones vinculadas a la edificación y arquitectura.
- g) Distribución entre Comunidades Autónomas, oídas éstas, de subvenciones estatales para la mejora de la vivienda rural y conservación del Patrimonio de Corporaciones Locales; de préstamos a las Corporaciones Locales para la promoción pública y de ayudas para las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Siendo funciones concurrentes y compartidas entre ambas administraciones:

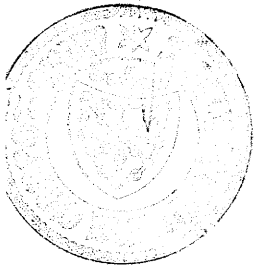
- a) Investigación en las materias a que se refiere este Acuerdo, e información y difusión de las mismas.



- b) Catalogación e inventario de los monumentos.
- c) Asimismo, la Comunidad Foral de Navarra facilitará a la Administración del Estado los datos estadísticos relativos a la materia objeto del traspaso.

Junto al personal, se transfieren los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

1. Dependencias e inmuebles que ocupan los servicios que se traspasan y los bienes muebles afectos a dichos servicios.
2. Las actuaciones en curso de ejecución para la promoción y adquisición de viviendas de promoción pública. Las actuaciones programadas para el ejercicio 1985, con sus inversiones correspondientes.
3. La titularidad con todos sus derechos y obligaciones sobre las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias propiedad del IPPV sitios en territorio de la Comunidad Foral.  
El IPPV asume los gastos de protocolación y escrituración durante un período de dos años. La compensación se realizará mediante traspasos del IPPV a la Comunidad Foral, trimestralmente.
4. La Comunidad Foral de Navarra se subroga en la posición jurídica del IPPV en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, promovidas por el mismo.
5. Los terrenos propiedad del IPPV en territorio de la Comunidad Foral.
6. La Comunidad Foral de Navarra se subroga en los derechos y obligaciones derivados de los contratos de obras, su-



ministros y servicios y convenios de cualquier naturaleza, así como en la participación del IPPV en las distintas Juntas de Compensación.

7. La titularidad y la administración de las fianzas y ciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitios, o suministros prestados, en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.

La Comunidad Foral hará frente a las devoluciones individuales que se soliciten de las depositadas ante el IPPV, abonándole la Administración del Estado dicho importe mediante liquidación anual.

Mediante el R.D. 1698/85, son transferidos a la Comunidad Foral el Patronato provincial para la mejora de la vivienda rural de Navarra, junto con los bienes, derechos y obligaciones adscritos a los servicios de vivienda rural.

Por Decreto Foral 211/85 se crea como Organismo Autónomo adscrito al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, el Instituto de Vivienda de Navarra (IVINA); cuyas principales funciones son:

1. Adquisición de suelo y urbanización del mismo.
2. Redacción y gestión de planes y proyectos técnicos urbanísticos.
3. Promoción pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento; la adquisición de viviendas o edificios en proyecto, en ejecución o terminadas, así como la aplicación de su régimen de uso, conservación y aprovechamiento.

Modificada en D.F. 236/87, de 20 de Noviembre, pasa a ser: "La promoción de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento..."



4. La gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias.
5. La formalización de convenios para la elaboración y ejecución de programas de promoción pública de vivienda nueva y rehabilitada.
6. La impulsión y fomento de la formación de patrimonio municipal de suelo y edificios.
7. La gestión de todos los derechos y obligaciones derivados de la subrogación por la Comunidad Foral de Navarra en los contratos de arrendamiento, acceso diferido a la propiedad y compraventa, con respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias promovidas por el IPPV.

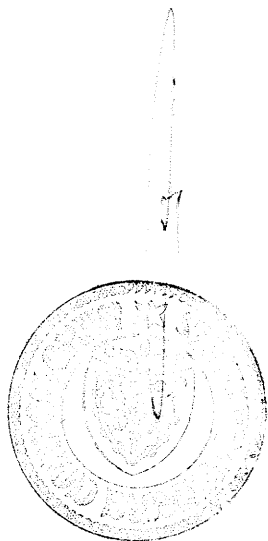
Al elaborarse el nuevo plan de vivienda, se modifican, por el Decreto Foral 44/1988, las funciones del IVINA, adaptándolas a las que ha de desarrollar en este período transitorio hasta su extinción.

Corresponden, por tanto, al IVINA las siguientes funciones:

1. Finalización de las promociones iniciadas por el IVINA.
2. Finalización de convenios suscritos por el IVINA de rehabilitación de viviendas (Ayuntamiento de Pamplona, Tudela y Estella) y promoción de vivienda nueva (Ayuntamiento de Arróniz).
3. La gestión, administración y disposición de todos los derechos y obligaciones derivados de la subrogación por la Comunidad Foral de Navarra en los contratos de arrendamiento, acceso diferido a la propiedad y compraventa, con respecto a viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias promovidas por el IPPV.

Mediante el Decreto Foral 43/88, de 4 de Febrero, se aprueba la constitución de la empresa pública "Viviendas de Navarra, S.A." -VINSA-. Su objeto social es:

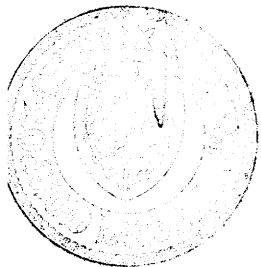
- a) La adquisición del suelo y urbanización del mismo para constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda por el Gobierno de Navarra, así como la gestión y promoción del mismo.
- b) La redacción y gestión de planes y proyectos técnicos urbanísticos necesarios para el desarrollo de la política de suelo y vivienda.
- c) La adquisición, enajenación y adjudicación de viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias, con o sin ánimo de lucro, en proyecto de ejecución o terminadas, y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas.  
La promoción pública de viviendas será siempre sin ánimo de lucro.
- d) La gestión de la administración de patrimonio de viviendas, suelo y edificaciones complementarias pertenecientes a su propio patrimonio o a otro, así como la liquidación o amortización y enajenación.
- e) La formalización de convenios para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de vivienda nueva y rehabilitada.
- f) La formalización de convenios de promoción mixtos.
- g) La tramitación y solicitud de percepción de las ayudas, y concesión de cupo destinado a la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, ya sea en régimen general, especial o mixto, a través de los organismos de la Administración correspondiente.



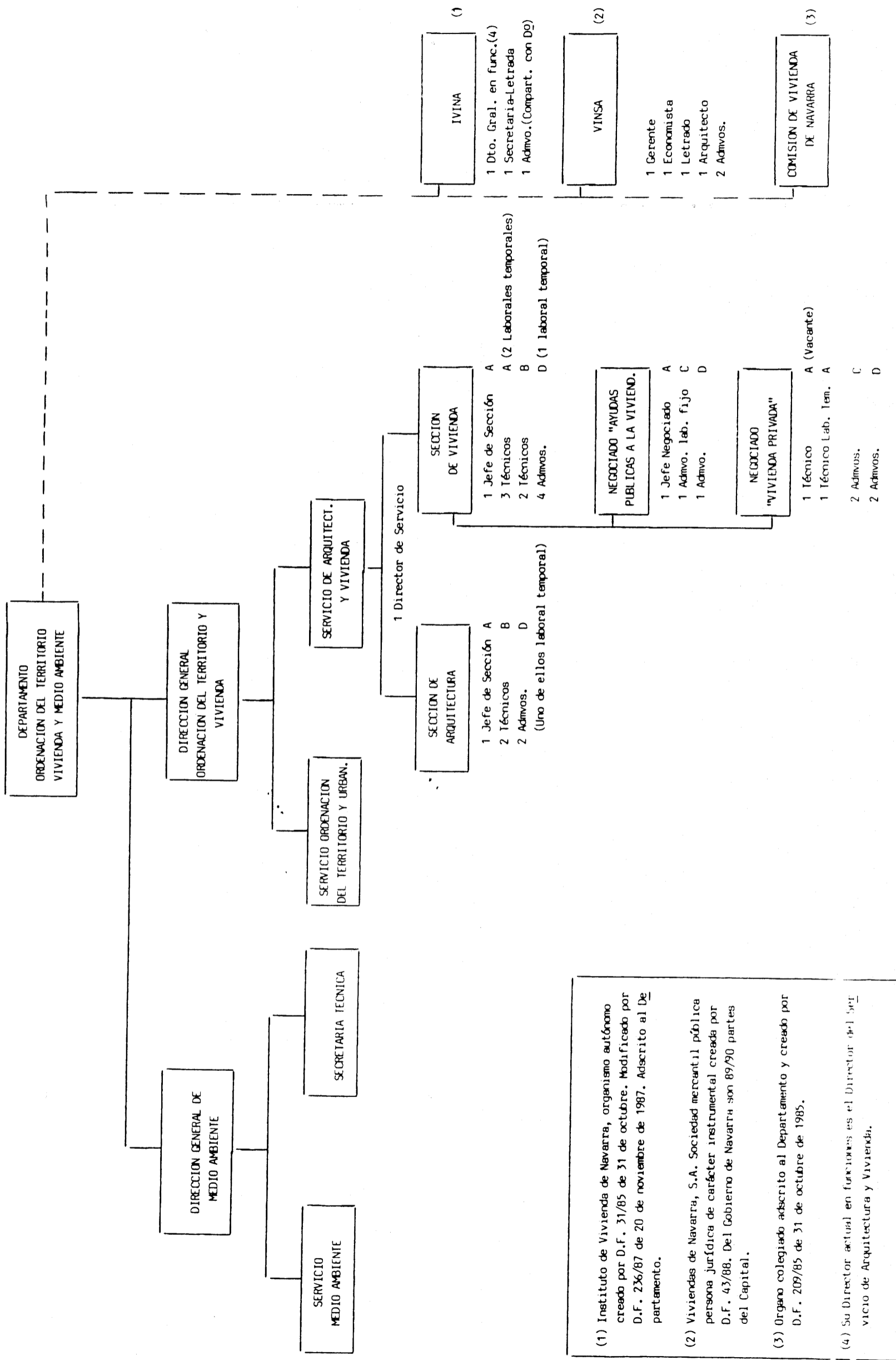


- h) Cualquier otra actividad relacionada con las anteriores, y, en particular, la participación en otros organismos nacionales o internacionales que tengan por objeto programas de construcción de viviendas de protección oficial, así como suscribir contratos de asistencia técnica y servicios con entes públicos o sociedades privadas.

A continuación, presentamos el Organigrama de los organismos dependientes del Gobierno de Navarra, encargados de la gestión de la vivienda.



**ORGANIGRAMA SERVICIO ARQUITECTURA Y VIVIENDA, Y ORGANISMOS Y EMPRESAS AFINES.**

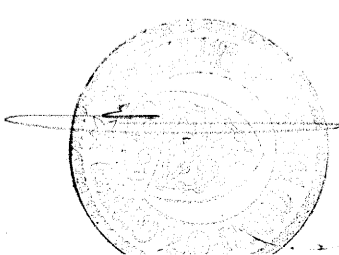


(1) Instituto de Vivienda de Navarra, organismo autónomo creado por D.F. 31/85 de 31 de octubre. Modificado por D.F. 236/87 de 20 de noviembre de 1987. Adscrito al Departamento.

(2) Viviendas de Navarra, S.A. Sociedad mercantil pública persona jurídica de carácter instrumental creada por D.F. 43/88. Del Gobierno de Navarra son 89/90 partes del Capital.

(3) Órgano colegiado adscrito al Departamento y creado por D.F. 209/85 de 31 de octubre de 1985.

(4) Su Director actual en funciones es el Director del Servicio de Arquitectura y Vivienda.



## II - OBJETIVO, ALCANCE Y LIMITACIONES

El presente informe tiene por objetivo comprobar la gestión de los bienes y derechos transferidos a la Comunidad Foral de Navarra, así como la realizada en materia de vivienda por el Gobierno de Navarra, a partir de la publicación del R.D. 1484/85, de 4 de agosto.

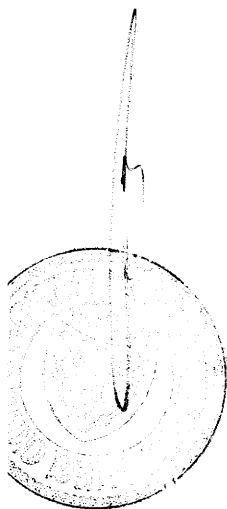
Para ello, hemos realizado nuestro trabajo en el Servicio de Arquitectura y Vivienda (Sección de Vivienda), en el organismo autónomo Instituto de Vivienda de Navarra (IVINA) y en la empresa pública Viviendas de Navarra, S.A. (VINSA), todos ellos vinculados al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.

No se ha efectuado la auditoría financiera de estos organismos, ya que los estados financieros del Servicio y del IVINA forman parte de las Cuentas Generales, y los de VINSA se incluyen en el anexo, así como su auditoría financiera realizada por auditores externos, habiéndose analizado las actuaciones realizadas desde la asunción de las transferencias en 1985, hasta el 31 de diciembre de 1988.

El trabajo se ha visto limitado por la inexistencia de unos archivos completos y ordenados que recogieran la totalidad de la documentación, encontrándose ésta dispersa entre los diferentes organismos. Igualmente, por la, a veces, poco clara separación entre el Departamento y el IVINA, y a que éste último, tras la creación de VINSA, es un organismo a extinguir, que prácticamente no ha tenido personal propio.

Con respecto a los bienes transferidos, existe una limitación básica al no aportar el Estado una relación clara donde se detallen las características y situación jurídica en que fueron transferidos, lo que impide su correcta comprobación.

Agradecemos al personal de estos organismos la colaboración prestada para el desarrollo de este trabajo.



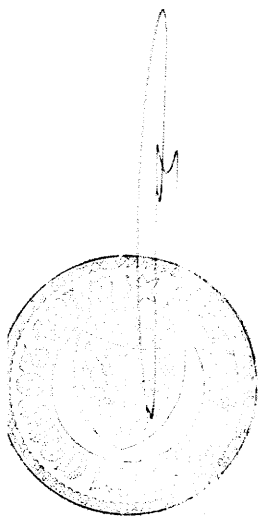
### III - RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL GOBIERNO DE NAVARRA EN MATERIA DE VIVIENDA

Tras la asunción de las transferencias, la actuación del Gobierno de Navarra en materia de vivienda, se puede resumir en:

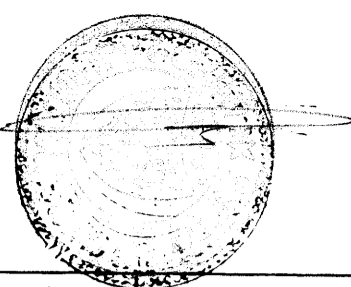
- Continuación o terminación de las iniciadas por la Administración del Estado.
- Las derivadas del Programa de Viviendas 1986-1987.
- Las derivadas del Programa de Viviendas 1988-1991.

En los cuadros adjuntos puede verse un resumen de las características de estos dos programas de viviendas y de las realizaciones en cada uno de ellos.

En los siguientes epígrafes, se analizan con más profundidad estas actuaciones aquí resumidas.



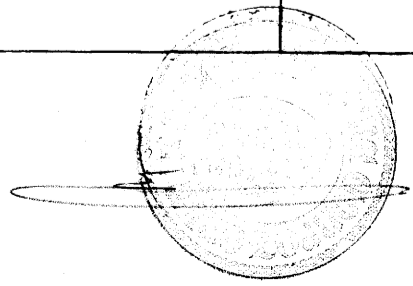
LINEAS DE ACTUACION	AYUDAS A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	FUNCIONES PUBLICAS DE VIVIENDAS			FUNCIONES CONCRETAS	MEDIDAS DE APOYO PARA LA FORMA CON DE PATRIMONIO MUNICIPAL, DE SUELO Y EDIFICIOS REHABILIT.	OBSERVACIONES			
<b>REQUISITOS</b> - Precio de venta o coste adjudicación < Módulo ponderado. - Ingresos familiares < 3,5 SMIL - No cesión de la vivienda en 5 años desde la concesión de la ayuda.	- Renta familiar neta < 2 SMIL. R.F.N. = Renta familiar bruta x coeficiente corrector - No ser titular de vivienda en: propiedad, arrendamiento o cesión. - <b>CONVENIENCIA</b> - 1,3 SMIL < Rta. familiar neta < 2 SMIL. - Precio final / Coste constr. < 90% módulo. - Año 87. Si coste real > 90% módulo → incremento precio vivienda hasta 1,2 veces precio final.	<b>ACCESO DIFERIDO</b> - 1,3 SMIL < renta familiar neta < 2 SMIL. - Fijación de precio provisional / promoción. - Precio definitivo = cte. - promoción < 90% módulo más gastos actualizados de recuperación y conservación.	<b>ARRENDAMIENTO</b> - Renta familiar neta: < 1,3 SMIL: Año 86, < 2 SMIL: Año 87 - (1) Precio arrendamiento < 12% anual sobre precio de vivienda en compra venta.	<b>ACR.P. y COOPER. PROTECCION</b> - Promotor: (2) - Concurso Público convocado por IVIMA. - Adjudicación directa, si cte. < 75 millones. - Documentación a presentar por el Promotor: Honorarios (% sobre precio total promoción). - Memoria.	<b>BENEFICIOS</b> - Cuantía de las ayudas (86) < 50% aportación municipal. (3) - Renta año 87: . Renta familiar = 2 veces SMIL: 800.000 pesetas. . 2 SMIL < renta familiar < 2,5 SMIL: 700.000 pesetas. . 2,5 SMIL < renta familiar < 3 SMIL: 500.000 pesetas. . 3 SMIL < renta familiar < 3,5 SMIL: 400.000 pesetas. - Para adquisición de viviendas en situaciones especiales la cuantía de la ayuda < aportación municipal.	- Crédito hipotecario del G. de N. < 90% o 100% precio final. - n = 25 años - i = 5% - Otras condiciones en un 4% anual.	- Precio de arrendamiento subvencionado por el G.N. en función de los niveles de renta familiar neta.	- Para promoción de viviendas en los siguientes supuestos: . Ordenación de viviendas sobre suelo privado o público. . Adquisición viviendas en ejecución o terminadas. . Rehabilitación edificios privados. - Convenio: (3) . Concurso público convocado por IVIMA. . Adjudicación directa si cte. < 75 millones.	- Prestamos para adquisición de terrenos o edificios: Cuantía hasta 100% valoración de la promoción, límite valor de compra. Amortización en 25 años (2 de comercial). . i = 5% cuotas amortización crecientes en un 4% anual. - Subvención a fondo perdido para la adquisición de edificios se deducirá de la cuota préstamo.	(1) Actualización bienal según IFC. (2) Requisitos convocatoria: - Identificación del terreno o edificio. - No máx. de vivien. - Precio máx. por m2 de 11.
<b>PERCEPCION Y TRANSFERENCIA AYUDAS</b> - Solicitudes en modelo oficial por el Promotor en el Servicio de Arquitectura y Vivienda. - Percepción por el promotor, carácter de cantidad a cuenta del precio de compra.	- Escritura pública de promue del adjudicatario la vivienda. - Escritura pública al pago total del precio definitivo.	- Adjudic. mediante contrato. - Formalización mediante contrato.	- Percepción de las subvenciones: - Cesión de terrenos: Agrup. o cooperativas mediante escritura pública una vez constituidas. - Convenios de promoción al formalizarse contrato de compraventa con los adjudicatarios. - Darse urbanización, abono contra certificación. - Asistencia técnica, a la ejecución proyectos urbanización y arquitectura por el IVIMA.	- Solicitudes de los Ayuntamientos y Correos ante el IVIMA. - La ayuda se hará efectiva al elevar a escritura pública la compraventa.	(3) Aportación municipal igual: Precio vivienda menos cuota del préstamo.					
<b>ADQUISICION VIVIENDAS</b>	- Se adjudicará por la Omisión de Vivienda según condiciones establecidas por el IVIMA para cada promoción. Seguirá adjudicaciones por vacante, según lista de espera. A partir de 1987, seguirán adjudicaciones en régimen de arrendamiento, en función de la demanda existente y de las vacantes existentes, respectivamente.									



PROGRAMA DE VIVIENDAS 1988-1991

Cuadro nº 2

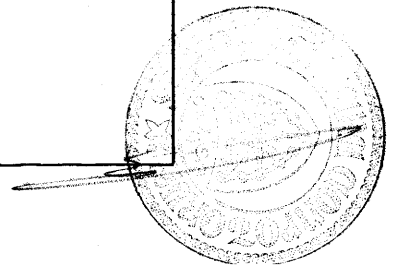
LINEAS DE ACTUACION	REQUERIMIENTOS	REQUERIMIENTOS ESPECIALES	REQUERIMIENTOS MIXTOS	PROTECCION DE SUELO	OBSERVACIONES
<b>Viviendas nueva construcción:</b> -Calificación provisional y P.O. -P.Vta. vivienda/área ≤ M.P. -P.Vta. vivienda + tratamiento ≤ 1,05 x M.P. -P.Vta. vivienda + garaje ≤ 1,10 x M.P. -P.Vta. vivienda + tratamiento + garaje ≤ 1,15 x M.P.	<b>Rehabilitación de viviendas:</b> -Calificación provisional de rehabilitación. -Presupuesto protegible > 1.000.000 pta. -Antigüedad edificio > 25 años.	<b>Por parte adjudicatarios:</b> -I.F.P. < 2 veces S.M.I. -Ser adjudicatario de VFO en régimen especial. -Tener suscrito contrato compraventa o alquiler. -Estar al corriente del pago de gastos comunidad municipal, etc en los casos de arrendamiento.	<b>Actuaciones viviendas acogidas al R. General llevadas a cabo por Promotores Públicos o asimilados.</b> -Destino preferente: -Hasta un 30% a I.F.P. entre 2 y 2,5 SM.I. -Hasta un 20% a I.F.P. entre 2,5 y 3,5 SM.I.	<b>Ayudas especiales a Promotores Públicos o asimilados para la adquisición, promoción y urbanización de suelo.</b> -Destino preferente: -Hasta un 50% cesión a promotores privados para construcción de VFO de Régimen General. -Hasta un 30% cesión a promotores públicos o asimilados para construcción VFO de Régimen Mixto -Hasta un 15% cesión a promotores públicos para construcción de VFO de Régimen Especial.	
<b>REQUERIMIENTOS ESPECIALES:</b> -Cuantía: un % sobre P.Vta. vivienda; -Ingresos < a 2 SM.I.: 10%; -Ingresos entre 2 y 2,5 SM.I.: un 7%; -Ingresos entre 2,5 y 3,5 SM.I.: un 4%.	<b>Ayudas económicas directas:</b> -Cuantía, igual porcentaje que las de nueva construcción sobre presupuesto protegible; -Se establecen ayudas a la compra de viviendas ligadas a rehabilitación en áreas preferentes. -Serán un porcentaje sobre precio de compra con un máximo del 0,2 del M.P. por s.u. -Ingresos inferiores a 2,5 SM.I.: 4%; -Ingresos entre 2 y 2,5 SM.I.: 30%; -Ingresos entre 2,5 y 3,5 SM.I.: 20%.	<b>Ayudas generales a los promotores:</b> 1. Régimen Compraventa. Hasta un 15% del costo de la promoción en concepto de suelo y urbanización. -Hasta un 2% del costo de la promoción como gastos de promoción. 2. Régimen de arrendamiento: Las mismas que en régimen de compraventa, y además: -Hasta un 6% del precio de la vivienda. -Subsidación de 0,5 puntos de interés de los préstamos del M.P.U.	<b>Ayudas a los adquirientes:</b> 1. Las establecidas en el Régimen General (3) y con los mismos requisitos, y además: 2. Un 8% del precio de la vivienda a adquirir. 3. Un 2% del valor de la promoción en concepto de gastos de promoción. 3. 1 punto más de subsidación de intereses de los préstamos del M.P.U. para adquisiciones con ingresos < 2 SM.I.	<b>Ayudas económicas directas:</b> -Subsidación para gastos de promoción hasta un 2% del módulo ponderado por m <sup>2</sup> edificable. -Préstamos cualificados: -Cuantía: -Préstamo con garantía hipotecaria para adquisición de suelo: -Hasta un 8% del módulo ponderado por m <sup>2</sup> edificable. -Préstamo para obras de urbanización: -Hasta un 5% del módulo ponderado Tipo de intereses: -4,5% para promotores públicos. -6% para promotores asimilados	(1) Renta anual: -Ingresos hasta 2 SM.I.: 4,5% -Ingresos entre 2 y 2,5 SM.I.: 6% -Ingresos entre 2,5 y 3,5 SM.I.: 7,5% -Ingresos entre 3,5 y 5 SM.I.: 9,5% -Ingresos superiores a 5 SM.I.: 12% (2) Fórmulas de adquisición: -Compraventa. -Permuta. -Subasta -Derecho de tanteo y retracto.
<b>REQUISITOS Y LIMITACIONES DE BENEFICIOS</b> -Solicitudes según modelo oficial en el Servicio de Arquitectura y Vivienda. -Documentación a presentar / el promotor: -Contrato de compraventa o documento de adjudicación. -(*) Documento acreditativo de la calificación provisional. -Garantía mediante aval o contrato de seguro hasta la entrega. -Documento acreditativo del nivel de IFP (*) Suficiente en viviendas promovidas para uso propio o rehabilitación llevada a cabo por el usuario.	<b>Ayudas por adquisición, solicitud por el promotor público al Departamento de urbanización al aprobar la Memoria-Proyecto.</b> -En concepto de urbanización solicitada al obtener la calificación provisional. -Módulo de contrato	<b>En concepto de suelo, solicitud previa concesión inicial de cupo, percepción al aprobar la Memoria-Proyecto.</b> -En la de asistencia técnica la prestación de aval o garantía se sustituirá por contrato compraventa o adhibición.	<b>Conforme a lo dispuesto por el Régimen especial, en el momento de la solicitud los Estatutos Sociales en el caso de constitución de agrupación o cooperativa.</b> -Los préstamos para adquisición de suelo se perciben en el momento de aprobación del proyecto de escritura de préstamo con garantía hipotecaria. -El préstamo para urbanización, abono al Promotor en el momento de aprobar el proyecto de parcelación o urbanización. -La ayuda para gastos de promoción se hará efectiva con el primer préstamo.		
<b>ADJUDICACION DE LAS VIVIENDAS</b>	-Adjudicación provisional por el Promotor Público. -Adjudicación definitiva mediante O.F. del Consejero del Departamento de Ord. del Terr. Viv. y Med. Ambiente. -Las solicitudes adjudicatarias por vacantes directamente por el Promotor Público según sus criterios, limitación adjudicatarias con IFP < 2 SM.I.				



ACTUACIONES REALIZADAS EN BASE AL PROGRAMA DE VIVIENDAS 86-87

Cuadro nº 3

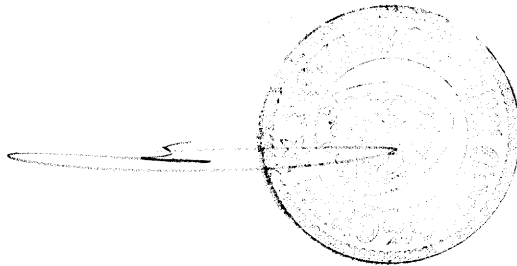
PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDAS			PROMOCIONES CONCERTADAS			OTRAS
COMPRAVENTA	COMPRAVENTA SIN ESCRITURAR	ARRENDAMIENTO	AGRUP. Y COOPER. PROTEGIDAS	CONV. DE PROMOC. CON LA I.P.		
Localidad	Localidad	Localidad	Localidad	Localidad	Localidad	
No Viviend.	No Viviend.	No Viviend.	No Viviend.	No Viviend.	No Viviend.	Millones
Concepto	Concepto	Concepto	Concepto	Concepto	Concepto	Concepto
Pamplona (Ermitagaña) 30	* Sangüesa 67 * San Adrián 52 * Azagra 43 * Mendigorria 30 * Caparroso 28 * Cintruénigo 36 Fontellas 18 Lodosa 16 290	Tudela 9 Villava 12 Cizur Mayor 24 * Pamplona 10 * Tudela 2 * Tudela 3 * Tudela 20 * Estella 14 94	Barañain 56 Valtierra 38 Sartaguda 30 Olite 34 Tafalla 13 Ribaforada 48 Cascente 26 Olazagutia 20 Lerín 18 Ollacarizqueta 10 Alsasua 42 Figarol 16 Aibar 20 Santacara 18 Zubiri 18 Cortés 38 445	Cizur Mayor 64 Noáin 61 Pamplona (Ermitagaña) 80 Cizur Mayor 48 * Estella 7 260	Arroñiz 34,9 Pitillas 2,7 Pamplona 428,8 Arzobispado 30 * Suelo Diversas actuaciones (ver cuadro)	10 viviendas Suelo Rehabilitación Parroquia
	(*) Transferidas en construcción.	(*) Rehabilitadas.		(*) Rehabilitadas.		



ACTUACIONES REALIZADAS EN BASE AL PROGRAMA DE VIVIENDAS 88-91

Cuadro nº 4

REGIMEN MIXTO		REGIMEN ESPECIAL	
PROMOCIONES	Nº Viviendas (1)	PROMOCIONES	Nº Viviendas (2)
FALCES I	28 (*)	ANSOAIN	16
FALCES II	16 (*)	TAFALLA	8
IRURZUN	53	BURLADA	38
PITILLAS	12 (*)	VALTIERRA (**)	10
MONTEAGUDO	42 (*)		
BURLADA	114		
CASTEJON	48		
TOTAL	313		72
(*) Promoción mediante agrupación. (1) En régimen de compraventa.		(**) Caso especial de promoción pública municipal. (2) En régimen de arrendamiento.	

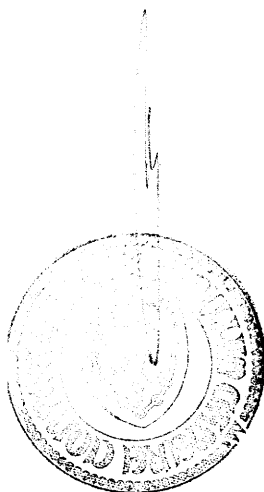




#### IV - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En los diferentes epígrafes del informe se realizan los comentarios que proceden, en función de los distintos tipos de actuación, incluyendo aquí las conclusiones y recomendaciones de carácter general.

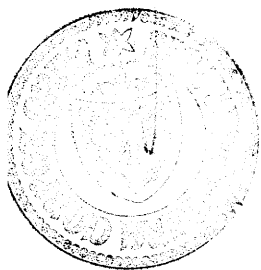
- No ha existido una clara separación entre el Departamento y el Organismo Autónomo (IVINA) ahora en proceso de extinción, ni a nivel de personal ni de funciones.  
Esta situación se soluciona en gran medida con la creación de la empresa pública VINSA y la próxima desaparición del organismo autónomo al terminar los trabajos iniciados.
- Dado el personal existente en estos organismos, ha sido necesario acudir a la subcontratación de parte de los trabajos, concretamente los de gestión.
- No se ha establecido un archivo con los datos necesarios de cada expediente, lo que, unido a los puntos anteriores, dificulta la localización de la documentación relativa a cada actuación.
- Al asumir las transferencias, no se entregó por el Ministerio la documentación en las condiciones necesarias para la adecuada gestión de los bienes transferidos, lo que provocó un considerable esfuerzo para la determinación de la situación en que se encontraban dichos bienes.
- Como se indicó en el informe sobre las Cuentas Generales, la contabilidad general del IVINA no refleja la situación real, ya que no se han recogido la totalidad de los activos transferidos del MOPU, ni todas las adquisiciones de bienes. Tampoco se recogen las cesiones de terrenos para la construcción de viviendas protegidas. Asimismo, no se ha desglosado la contabilización de las inversiones, encontrándose éstas en una cuenta global.



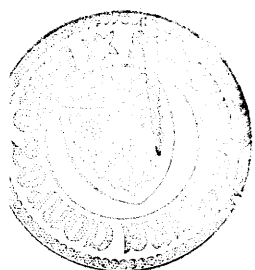
- No se ha establecido el sistema para que la Sección de Patrimonio conozca las variaciones de los bienes (terrenos, edificios) gestionados por el Servicio de Vivienda.
- La gestión de las fianzas puede considerarse adecuada, aunque debería custodiarse con más garantía el papel de fianzas.
- Para realizar el cálculo de los resultados económicos de la promoción pública de viviendas (las realizadas por el IVINA) debe tenerse presente el efecto del IVA, ya que aunque se soporta y repercute, al igual que en el resto de organismos administrativos, no se efectúa la correspondiente liquidación ante Hacienda.
- Aunque las viviendas protegidas puedan tener el mismo fin, el costo de las ayudas para el Gobierno de Navarra varía según el régimen de construcción.
- Al ser recientes las actuaciones del Gobierno de Navarra en este área, no se ha establecido el sistema de seguimiento del destino de las viviendas. No obstante, en los contratos se establece el derecho de tanteo y retracto.
- Aunque se realiza un plan de construcción de viviendas por áreas geográficas, la elección del número de viviendas a realizar en cada promoción depende en gran medida del suelo disponible y del presupuesto anual, lo que puede representar que no siempre se construyan las viviendas en los lugares que con más urgencia sean precisas.

A la vista de lo anterior, entendemos procede:

- \* Reorganizar el archivo, recogiendo toda la documentación referente a cada actuación, realizándose copias de los documentos que se precisen en diferentes Secciones.



- \* Establecer un sistema que permita que, en la contabilización de los pagos que se realizan periódicamente por las viviendas transferidas, se pueda separar la parte correspondiente al principal de la de los intereses, conociendo en todo momento la situación real de la deuda existente. Según nos indican, durante el periodo de elaboración de este informe se han iniciado los trabajos para disponer de esta aplicación informática.
  
- \* Establecer el procedimiento contable que permita conocer la composición real de los bienes y sus alteraciones por permutas, cesiones, etc. Igualmente, la comunicación entre el Servicio de Vivienda y la Sección de Patrimonio. Por el Departamento de Hacienda se han iniciado trabajos en este sentido.
  
- \* Elaborar un plan que permita controlar que las viviendas se utilizan por los solicitantes y para los fines solicitados.
  
- \* Dada la importancia que en la asignación de las viviendas tienen los ingresos, y teniendo en cuenta la gran demanda existente, debería estudiarse la conveniencia de incluir en las convocatorias la posible revisión, mediante la inspección de Hacienda, Asistentes Sociales, etc., de la totalidad o una muestra de los adjudicatarios. Según nos comunican, el Servicio notifica al Departamento de Hacienda las concesiones realizadas, si bien hasta ahora éste no ha realizado ninguna actuación.
  
- \* Dado el problema de vivienda en el área de Pamplona, sería conveniente, junto a las acciones tendentes a paliar la situación actual, prever las condiciones para que ésta no vuelva a repetirse. En este sentido, creemos importante, tanto la aplicación de medidas actualmente en vigor, expropiaciones, derechos de tanteo y retracto, pago de plusvalías, etc., como el establecimiento de una adecuada política de ordenación del territorio que impida, o al menos palíe, el continuo crecimiento del área de Pamplona, en detrimento del resto de nuestra geografía.



## V - GESTION POR LA COMUNIDAD FORAL DE LOS BIENES Y DERECHOS TRANSFERIDOS

Con la asunción de las transferencias, Navarra se subrogó en la posición jurídica del Estado (o sus organismos) en los diferentes contratos de amortización, arrendamiento, préstamos y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias; asimismo, se traspasan los terrenos propiedad del Estado y la titularidad y administración de las fianzas correspondientes a inmuebles sitos, o suministros prestados, en el territorio de la Comunidad Foral.

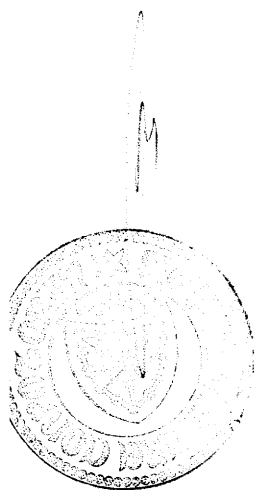
Las viviendas se vendieron con períodos de amortización entre 30 y 50 años, al 4% de interés para las más antiguas, y en 25 años, al 5% con cuotas progresivas al 4%, en los más recientes.

Los contratos podían ser de compra-venta o de acceso diferido. En este caso, la propietaria es la Administración hasta que se termine de pagar la vivienda, momento en el que el beneficiario adquiere la propiedad.

La gestión de cobro estaba encomendada a la empresa gestora de Madrid, "Hermanos Alonso y Garrán, S.L.", que la efectuaba en todo el Estado.

La documentación entregada al recibir las transferencias no fue completa, al no recoger un inventario de la situación real de cada una de las viviendas o locales que incluyera, junto a la identificación del inmueble, los datos del beneficiario, deuda, condiciones de pago, etc.

Esto motivó que en 1987 se encargara por el Gobierno de Navarra a VINSA, siendo a su vez subcontratado por ésta, la realización de un estudio-inventario para clarificar la situación de los bienes transferidos y poder controlar los cobros a realizar.



A partir del 1-4-88, el Gobierno de Navarra asume esta gestión, encomendándosela a la empresa pública recién creada VINSA, que por falta de medios la subcontrató.

Este estudio se ha ido depurando y actualizando durante 1988, realizándose al mismo tiempo por parte de VINSA un programa informático para la gestión de cobros.

Teniendo en cuenta que, como hemos indicado, no se entregó un inventario documentado de los bienes transferidos, no existiendo, por lo tanto, un documento con el que poder contrastar totalmente los bienes recibidos como transferencias, entendemos que actualmente se dispone de una información mínima aceptable de la situación de los diferentes bienes transferidos, pudiendo surgir ajustes o modificaciones de pequeña entidad cuantitativa.

Además, el IVINA tuvo que escriturar varios grupos de viviendas con cargo a su presupuesto, a pesar de que el acuerdo de transferencias preveía que este tipo de gastos fueran a costa del Estado, si se realizaban en el período de dos años, por lo que debiera solicitarse su reclamación. Nos indican que, en el período de elaboración de este informe, se ha realizado esta reclamación.

El patrimonio transferido puede desglosarse en:

- a) Bienes urbanos.
- b) Bienes rurales.
- c) Préstamos.
- d) Grupo BELAGUA de Barañáin, transferido mediante R.D. 1393/88, de 18 de noviembre, publicado en B.O.E. de 23 de noviembre de 1988.

Cuyos datos a 31 de diciembre de 1988 pueden verse en el siguiente cuadro:

**PATRIMONIO TRANSFERIDO**  
(EN PESETAS)

Cuadro nº 5

	Nº Viviendas Prést. Entid.	DEUDA (1)	MOROSIDAD	TOTAL	INTERESES(2)	TOTAL A COBRAR
VIVIENDA URBANA (3) *	1861	2.423.608.621	75.731.869	2.499.340.490	1.721.141.151	4.220.481.641
VIVIENDA RURAL: **						
- PRESTAMOS HASTA 23-03-85	1819	77.506.755	17.064.080	94.570.835	15.705.552	110.276.387
- PRESTAMOS G.N. 31-12-85	221	25.027.290	92.729	25.120.019	5.488.992	30.609.011
TOTAL VIVIENDA RURAL		102.534.045	17.156.809	119.690.854	21.194.544	140.885.398
GRUPO BELAGUA BARAÑAIN	190	560.078.471	--	560.078.471	--	
PRESTAMOS A ENTIDADES ***	6					
CONCEDIDOS POR: IPPV		189.359.508				
DPTO		245.519.050				
IVINA		250.997.427				
TOTAL PRESTAMOS		685.875.985	--	685.875.985		
<b>TOTAL</b>		<b>3.772.097.122</b>	<b>92.888.678</b>	<b>3.864.985.800</b>		

(1) El importe real de la deuda puede sufrir ligeras modificaciones por los ajustes que se puedan hacer al revisar la documentación dudosa.

(2) En vivienda urbana y rural se incluyen los intereses al estar calculados las cuotas incluyendo la devolución del principal y el pago de intereses.

(3) En algunos grupos de viviendas por la dificultad existente para separar el principal de los intereses, están éstos incluidos como deuda.

(\*) Comprende las viviendas pendientes de amortizar o de acceso diferido a la propiedad de 34 grupos construidos en Navarra.

(\*\*) Son préstamos y anticipos concedidos para la mejora de las viviendas rurales, concedidas la mayoría al amparo del R.D. 2683/80.

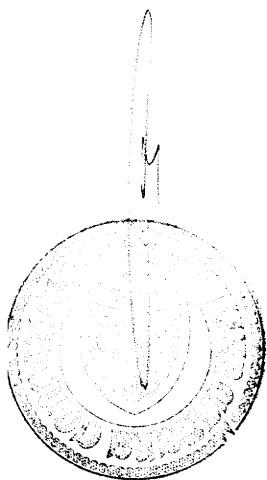
(\*\*\*) Préstamos concedidos a varios ayuntamientos y al arzobispado, en función del convenio firmado con el MOPU para rehabilitación de cascos urbanos y actuaciones referentes a inversiones en infraestructuras, equipamientos y rehabilitación de la trama urbana.

Con respecto a los datos anteriores cabe señalar:

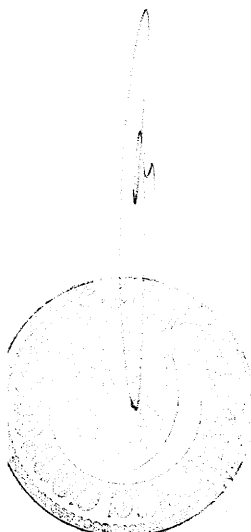
- En el cuadro se han recogido los derechos de cobro a favor del Gobierno de Navarra que han sido transferidos, o bien que éste tuvo que asumir como continuación de las actuaciones previstas por el Estado, no incluyendo actuaciones posteriores, ya propias del Gobierno de Navarra, ni una serie de bienes transferidos, generalmente terrenos, que por la forma en que se realizaron las transferencias tienen aspectos pendientes de aclaración y cuyo inventario se está terminando.
- Hasta el ejercicio pasado la labor principal realizada ha consistido en la delimitación de los derechos a cobrar, no habiéndose registrado éstos en la contabilidad general del Gobierno de Navarra, como ya se indicaba en el Informe de las Cuentas Generales de 1987, elaborado por la Cámara de Comptos y publicado en el Boletín Oficial de Parlamento, número 9, de trece de febrero de 1989.
- Puestos en contacto con el Departamento de Hacienda, éste ha procedido a revisar la situación de estos bienes para ver la manera más adecuada de incluirlos en la contabilidad general, habiendo introducido, en el transcurso de realización de esta fiscalización, parte de estos bienes que figurarán en las Cuentas Generales de 1988.
- Así pues, las actuales amortizaciones se abonan a partidas de deudores que, en muchos casos, no se habían cargado, por lo que su saldo no es el correcto.

Igualmente, no se está separando en la actualidad lo que se paga en concepto de amortización de lo que se hace en concepto de intereses, incluyendo ambos importes como devolución de préstamos.

- Dada esta situación la contabilización se realiza siguiendo el criterio de caja.



- En los préstamos, al estar concedidos por diferentes organismos, sería conveniente definir el organismo encargado de su gestión y realizar los traspasos pertinentes para facilitar su contabilización.
- En varios grupos de viviendas se ha facilitado la amortización anticipada, dados los importes y el número de recibos; vemos convenientes todas las gestiones realizadas en este sentido.
- Hay algunos casos con un alto nivel de morosidad que debería intentar eliminarse, aunque teniendo presente que, dado el carácter de las viviendas, puede haber casos de situaciones problemáticas.



Como resumen general, recomendaríamos el registro más rápido posible en la contabilidad general de la totalidad de los bienes y/o derechos, estableciendo el organismo encargado de su gestión contable y la forma de contabilizar, de manera que todos los saldos contables sean los reales, para lo que es necesario separar la parte de deuda de la de intereses. Así como establecer el sistema para que Patrimonio conozca en todo momento la situación de los diferentes bienes.

Igualmente a efectos presupuestarios y de control, será conveniente disponer de un cuadro global en el que se vieran las cantidades a amortizar cada año del total de los 3.772 millones de la deuda.



## VI - PROMOCION PUBLICA 86-87

Las viviendas de promoción pública, están promovidas directamente por el IVINA, tanto las de nueva construcción como las de rehabilitación.

El suelo o los edificios para rehabilitación son adquiridos por el IVINA, bien por compra-venta o cesión.

Los proyectos se adjudican directamente a diferentes profesionales, a los que se les encarga también la dirección de obra, aceptando para este trabajo a los aparejadores propuestos por los arquitectos.

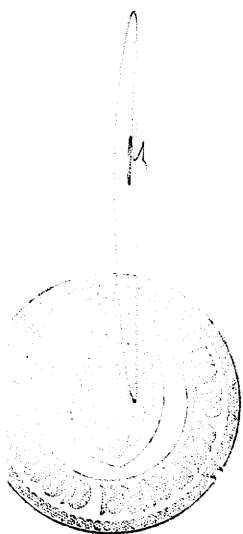
La construcción se saca a concurso-subasta por el importe presupuestado en proyecto. En algún caso, o en casos de concurso-subasta desierto, se realiza por adjudicación directa, invitando a los constructores de la zona.

Finalizada la obra, se procede a su adjudicación a los solicitantes que, reuniendo todos los requisitos para ser beneficiarios de este tipo de viviendas, hayan obtenido mayor puntuación en la aplicación de los baremos. En compra-venta, el precio de la vivienda se calcula en función del costo de la obra.

Para el pago de la vivienda se entrega una cantidad en concepto de entrada, concediendo el IVINA un préstamo por el resto del importe a 25 años, al 5% de interés.

Existe una subvención, concedida por el Departamento, a la compra de vivienda, que se aplica a la parte fijada de entrada.

Esta subvención es doble. Una parte viene del MOPU y otra es de la Diputación. Ésta se encarga de hacer efectivas las dos y, posteriormente, reclama al MOPU la subvención que a éste le correspondía pagar.



El precio de venta de estas viviendas es el 90% del precio del módulo, más el 6% del IVA, pudiendo sufrir un incremento de hasta un 20% en función de los costes de construcción.

Como puede observarse en el cuadro nº 3, las viviendas promovidas han sido:

Venta		320
- Compra-venta	30	
- Compra-venta sin escriturar	<u>290</u>	
. Iniciados IPPV	256	
. Ivina	<u>34</u>	
Arrendamiento		94
- Nuevas	45	
- Rehabilitadas	<u>49</u>	<u>    </u>
TOTAL		414

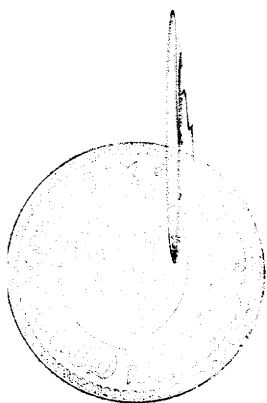
Las viviendas rehabilitadas lo son por iniciativa del IVINA, por contraposición a las comentadas en el epígrafe X, que se realizan en función de convenios con los ayuntamientos.

Las 256 viviendas iniciadas por el IPPV pasaron a depender de la Comunidad Foral al recibirse las transferencias, por lo que fue ésta la que debió asumir su terminación.

Del trabajo efectuado se desprende:

- Como el resto de organismos administrativos, el IVINA no efectúa la declaración del IVA.
- En general, los precios de venta no cubren la totalidad de los costes en que se incurre en la promoción. En estos casos hay que tener en cuenta que la presentación de la declaración del IVA daría importe a devolver. En los casos en que las promociones incluyan, además de las viviendas, locales, se obtienen resultados positivos.

- Se ha observado la compra de un edificio al Ayuntamiento de Tudela para su posterior rehabilitación, y, al solicitar la licencia de obra, ésta fue denegada por el Ayuntamiento, estando actualmente en proceso de reversión.



## VII - PROMOCION CONCERTADA 86-87

El objeto de estas ayudas es incentivar la construcción y rehabilitación de V.P.O. destinadas a usuarios con una renta igual o inferior a 2,5 veces el S.M.I.

Los conciertos se pueden celebrar:

- Con Agrupaciones y Cooperativas protegidas.
- Mediante convenios de promoción con la iniciativa privada.

### A) AGRUPACIONES

El IVINA, para la formación de cada una de las Agrupaciones, convoca un concurso público al que se presentan las diferentes propuestas.

En cada convocatoria, realizada con la debida publicidad, deberán figurar expresamente los siguientes epígrafes:

- Identificación del terreno.
- Número máximo de viviendas a construir.
- Características técnicas de la promoción.
- Precio máximo por m<sup>2</sup> útil de vivienda.
- Características de la urbanización interior.
- Plazas de garage y superficie de locales comerciales, si los hubiere.
- Coste total de la promoción por todos los conceptos.
- Plazo de presentación de las propuestas.

En estas convocatorias vienen especificados los apartados y puntuaciones que, como mínimo, deben integrar el baremo para la adjudicación de viviendas. En general, viene siendo exclusivamente éste el baremo aplicado, no incluyéndose ninguna circunstancia más.

También se especifica el baremo a utilizar en la selección del gestor.

Las propuestas deberán contener, como mínimo, la siguiente documentación:

- Identificación de la persona o personas físicas o jurídicas responsables de la gestión en la promoción y currículum respecto a su experiencia en la materia.
- Honorarios, fijados en porcentaje, sobre el precio total de la promoción.
- Memoria. En este documento se harán constar, como mínimo, los siguientes aspectos básicos de la promoción a desarrollar:
  - 1- Procedimiento de constitución de la agrupación o cooperativa, incluyendo el baremo que se aplicará para la admisión de socios y que contemplará, al menos, los siguientes criterios:
    - . Necesidad de vivienda
    - . Composición familiar
    - . Circunstancias económicas
  - 2- Destinatarios a los que se dirige la promoción.
  - 3- Descripción de las características de la promoción.
  - 4- Señalamiento del precio final de la vivienda, deducidas las aportaciones del Gobierno de Navarra.
  - 5- Indicación del sistema de financiación planteado.
  - 6- Proyecto de estatutos y régimen de funcionamiento interno, regulándose la participación del Gobierno de Navarra en los órganos de gestión.

El IVINA se encargará de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de las propuestas admitidas y valorará dichas propuestas para la adjudicación, con arreglo a los siguientes criterios:

- Solvencia profesional, experiencia en el campo de la gestión de Agrupaciones o Cooperativas y medios materiales.
- Honorarios del gestor sobre el total de la promoción.

- Memoria. Se valorarán cada uno de los seis apartados en que se divide la memoria, por comparación entre las ofertas presentadas y en la medida en que mejoren los mínimos exigidos por el Gobierno de Navarra.

La adjudicación del gestor es aprobada por la junta del IVINA y se publica en el Boletín Oficial de Navarra mediante resolución.

Esta adjudicación no lleva consigo ningún tipo de contrato o firma de compromiso alguno. Sin embargo, se le están reconociendo unos honorarios, los que él ha propuesto en la memoria, que cobrará a la Agrupación y que, en parte, ésta recibirá como subvención del IVINA.

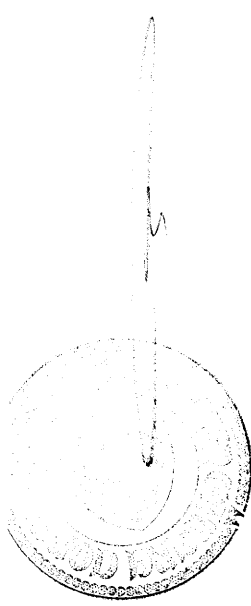
El gestor es, pues, el encargado de constituir la Agrupación. Para ello se encarga de recibir las solicitudes, puntuarlas según el baremo aprobado y presentar la propuesta de adjudicación al IVINA, que es aprobada por la Comisión de Vivienda.

Constituida la Agrupación con los adjudicatarios de las viviendas, es ésta la promotora de las viviendas.

El IVINA nombra un representante para participar en la gestión de cada Agrupación.

Como puede verse en el cuadro nº 3, se han construido, o iniciado su construcción, 445 viviendas en 16 agrupaciones. Sin embargo, en Figarol se previeron dos fases, la segunda de 10 viviendas no se realizó; en Valtierra, 7 viviendas, no se llegó a adjudicar, y en Pitillas, 40 viviendas, fue adjudicada y posteriormente no se hizo nada. Esta última se incluye posteriormente en el plan de viviendas 88-91.

La gestión de estas agrupaciones adjudicadas se realizó a las siguientes empresas:



Proginsa	8	47%
Rico y Asociados	3	18%
Martínez Oroquieta	4	23%
M. Renedo	1	6%
Romo	<u>1</u>	<u>6%</u> (abandonó la promoción)
	17	100%

#### B) CONVENIOS CON LA INICIATIVA PRIVADA

Por razones de interés social o urbanístico, el Gobierno de Navarra podrá realizar convenios de promoción con la iniciativa privada para la construcción y rehabilitación de viviendas.

Este convenio podrá alcanzar a la promoción de viviendas en los siguientes supuestos:

- Construcción de viviendas sobre suelo privado o público.
- Adquisición de viviendas en ejecución o terminadas.
- Rehabilitación de edificios privados.

La realización de estos convenios de promoción exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La promoción deberá tener interés urbanístico de acuerdo con el planeamiento vigente.
- La totalidad de los adquirentes deberán tener una renta familiar anual inferior a 2,5 veces el S.M.I.
- El precio final de la vivienda no podrá ser superior al resultante de la aplicación del módulo ponderado por m<sup>2</sup> útil de vivienda, o del módulo en el caso de rehabilitación, disminuido en las aportaciones hechas por el Gobierno de Navarra.
- En estos convenios no se incluirá la promoción de garajes, trasteros o elementos similares, salvo cuando su construcción venga exigida por la normativa urbanística vigente.

Cuando la promoción incluya locales, éstos podrán quedar

en propiedad del promotor o del Gobierno de Navarra en las condiciones establecidas en cada convocatoria.

- Las viviendas incluidas en este tipo de promociones se ajustarán, en sus condiciones técnicas, a lo exigido por la normativa de las viviendas de protección oficial vigente.

Los conciertos se realizan mediante concurso público, fijándose en la convocatoria las condiciones urbanísticas, técnicas, económicas y de localización, pudiendo presentarse personas físicas o jurídicas con actividad permanente relacionada con el sector de la promoción-construcción de viviendas.

La admisión y adjudicación se realizará en las mismas condiciones y plazos que las Agrupaciones.

La valoración de ofertas se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- Solvencia empresarial, experiencia en el campo de la promoción-construcción de viviendas.
- Interés urbanístico de la oferta.
- Condiciones técnicas y económicas.
- Contenido de la memoria, por comparación entre las diferentes ofertas presentadas y en la medida que mejora la mínima exigida por el Gobierno de Navarra en cada convocatoria.

Como puede verse en el cuadro nº 3, se han realizado conciertos en Noain, Cizur (2) y Pamplona (Ermitagaña) que suponen 260 viviendas y para rehabilitación, en Estella, con 7 viviendas.

La adjudicación se realiza a la empresa ofertante, que se constituye en promotora-constructora de la edificación.

Se observa que todos los promotores-constructores, para la selección de adjudicatarios de viviendas y trámites administrativos, cuentan con un gestor.



Los gestores son Proginisa en cuatro conciertos y Rico y Asociados en el quinto.

En estos casos, el contrato se realiza directamente por el adjudicatario de la obra que es un constructor.

La selección de los beneficiarios de las viviendas le corresponde al adjudicatario del concurso, pero se observa que es realizada por el gestor.

Puede verse en todas las adjudicaciones de nueva construcción que la obra a realizar es superior a las viviendas, garajes y locales concertados con el Gobierno de Navarra. El resto de la obra queda en propiedad del adjudicatario para su venta libre. Así, en:

	CONCERTADO	LIBRE
Cizur Mayor	64 viviendas y garajes	Trasteros (36)
Noain	61 viviendas y garajes	Locales comerciales
Ermitagaña	80 viviendas, garajes y locales.	Garajes (14)
Cizur Mayor	48 viviendas, garajes y locales.	Locales, garajes y trasteros

Las viviendas construidas en régimen de promoción concertada (agrupaciones y convenios con la iniciativa privada) pueden recibir los siguientes tipos de ayudas:

Aportaciones - Suelo

Urbanización

Asistencia Técnica

El límite máximo de estas aportaciones es el 25% del coste de la promoción, y el conjunto de suelo y urbanización no puede superar el 47%.

Las aportaciones para cada promoción pública vienen fijadas en las bases que establece el IVINA, y se conceden a las Agrupaciones correspondientes.

La aportación del suelo la financia el IVINA, ya que la promoción se realiza en suelo propiedad del IVINA. Así, en general, el IVINA adquiere el suelo y convoca la promoción.

El suelo se cede a cada Agrupación formalizado en escritura pública y con garantía hipotecaria.

Junto a estas subvenciones al promotor, existen otras personales, en función del nivel de ingresos, que se solicitan al Departamento con los contratos de compra-venta de vivienda visados y la declaración de la renta. Pueden solicitarse al MOPU y al Gobierno de Navarra. Ambas solicitudes se presentan en el Departamento y se calculan y pagan desde éste. Posteriormente, el Departamento inicia la tramitación para que el MOPU le reintegre las cantidades abonadas por su cuenta. Estas corresponden también a los adjudicatarios de viviendas de promoción pública.

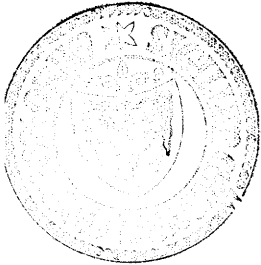
Además, mediante solicitud de las entidades bancarias, puede obtenerse subsidiación de los intereses del préstamo concedido a los adjudicatarios de viviendas.

Del trabajo realizado se desprende:

- No existe un modelo de expediente con toda la documentación que debe recoger. Como resultado de ello, la documentación estaba, en muchos casos, dispersa entre el Departamento, el IVINA, el gestor y la Agrupación, lo que ha dificultado la realización del trabajo.
- No se ha constituido ninguna cooperativa, optándose en todos los casos por la constitución de agrupaciones.
- Excepto la agrupación de Barañain, se observa que en el área de Pamplona no se promueven viviendas mediante agrupaciones y sí mediante convenios con la iniciativa privada. En general, estos convenios permiten, junto a la construcción protegida, otra con carácter libre.

- La elección de los adjudicatarios, según las bases de las convocatorias y las presentadas en la oferta del gestor, recae en este último, aunque siempre con la supervisión del IVINA.
- Uno de los principales criterios para realizar la adjudicación de las viviendas es el nivel de ingresos, medido por la base imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A este respecto, debe resaltarse las repercusiones que el fraude fiscal tiene, no sólo en los ingresos de la Hacienda, sino en otro tipo de actuaciones (becas, viviendas, etc.), al influir de forma notoria en las asignaciones. Por ello, entendemos que sería conveniente incluir, dentro de las cláusulas de las convocatorias, la posibilidad de realizar algún tipo de inspección a los adjudicatarios. Nos indican que se comunican los datos de beneficiarios al Departamento de Hacienda, advirtiéndolo verbalmente a los adjudicatarios.



### VIII - PROGRAMA DE VIVIENDAS 88-91

Tras la experiencia obtenida al asumir las transferencias y ante la demanda de vivienda existente, se ha elaborado el programa de viviendas 88-91, atendiendo, entre otras, las siguientes bases de actuación:

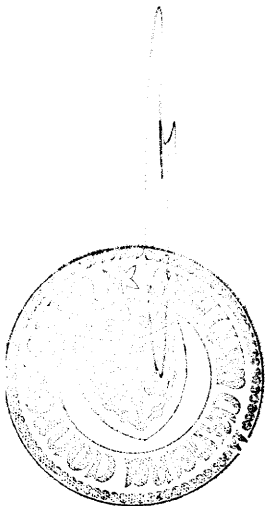
- Diseño de un marco normativo propio y complementario del del Estado.
- Desarrollo de una política activa de regulación y agilización del mercado del suelo.
- Dirigir la actuación directa de la Administración para:
  - . Conseguir un parque razonable de vivienda pública.
  - . Dinamizar la cooperación entre la iniciativa pública y la privada.
- Dinamizar la participación de las Entidades Locales en la política de suelo y vivienda.

Se establecen los siguientes tipos de ayudas:

a) En promociones, rehabilitaciones o adquisiciones de viviendas ejecutadas directamente por el Gobierno de Navarra a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, las que en cada caso se establezcan en función de los programas específicos a que vayan destinadas.

b) En promociones, rehabilitaciones o adquisiciones de viviendas acogidas al régimen especial y por tanto llevadas a cabo por Promotores Públicos:

- Al promotor:
  - . Aportación para suelo y urbanización.
  - . Aportación para gastos de promoción.



- . Subsidiación de intereses para viviendas en régimen de alquiler.

- Al adjudicatario o arrendatario:

- . Subvenciones personales al alquiler.
- . Subvenciones con destino a la disminución del precio final de la vivienda.

c) En promociones y rehabilitaciones mixtas, es decir, acogidas a régimen general pero promovidas por Promotores Públicos o asimilados:

- Al promotor:

- . Aportación para suelo y urbanización.
- . Aportación para gastos de promoción.

- Al adjudicatario o usuario:

- . Subvenciones personales para la compra.
- . Subvenciones personales para asistencia técnica.
- . Subsidiación de intereses de préstamos oficiales.

d) En promociones y rehabilitaciones acogidas al régimen general y promovidas por promotores privados:

- Al promotor: Venta de suelo tasado.

- Al adjudicatario o usuario:

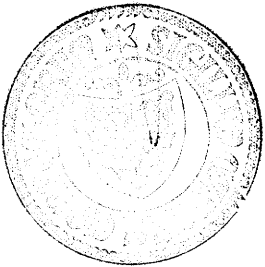
- . Subvenciones personales para la compra.
- . Subsidiación de intereses para casos especiales de rehabilitación.

e) En promoción y urbanización de suelo llevado a cabo por promotores públicos o asimilados.

- Préstamos cualificados para la financiación de las actuaciones.

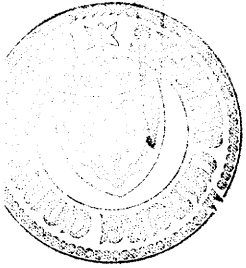
- Aportaciones para gastos de promoción.

En el cuadro nº 2, pueden verse las características de las ayudas en los distintos regímenes de este programa.



Como se desprende del cuadro nº 4, el número de viviendas acogidas a ese plan durante el año 1988 es de 313 en régimen mixto y 72 en el especial.

Las cédulas de calificación definitiva son de diciembre para las promociones de Falces, Irurzun, Pitillas y Monteagudo; de noviembre, las de Ansoain y Tafalla; de octubre, la de Valtierra y de julio, la de Burlada, motivo por el que la ejecución de obras ha sido prácticamente nula en ese año.



## IX - ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Una de las funciones encomendadas al IVINA es la adquisición de suelo para desarrollar la política de vivienda.

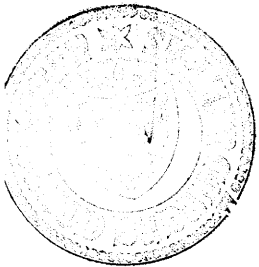
Este suelo es adquirido por compra-venta, permuta o adquisición, además del que le fue adscrito como consecuencia de las transferencias asumidas en esta materia.

En el cuadro adjunto se presenta un resumen de estas actuaciones.

Respecto a los terrenos adquiridos directamente por el IVINA, se observa:

- . No existe un inventario-relación de terrenos adquiridos y actuaciones o destino dado a cada uno de ellos.
- . Las escrituras o copias de escrituras no están archivadas en un único lugar.
- . En cuanto a la contabilización, se observa:
  - La cesión de terrenos del Gobierno de Navarra al IVINA no conlleva ningún apunte contable, por lo que estos terrenos siguen figurando en el balance de Organismos Centrales de la Diputación, en lugar de en el del IVINA.
  - Las compras de terrenos se contabilizan por el importe pagado en efectivo contra líneas presupuestarias de inversión, y las adquisiciones que llevan como contraprestación una permuta (normalmente terrenos a cambio de locales) no tienen reflejo contable alguno.

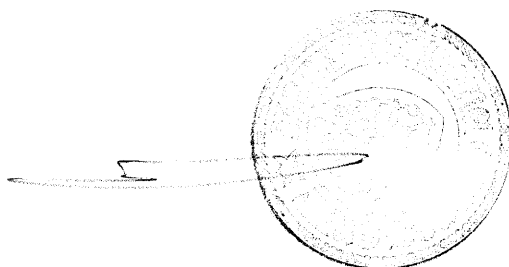
Los gastos de impuestos, si proceden, notaría y registros, que en todo caso van a cargo del IVINA, unas veces se contabilizan como más coste contra líneas de inversión, en los casos de terrenos para promoción pública, y en otros, contra líneas de gasto del ejercicio, por ejemplo, caso de terrenos destinados a promociones concertadas.



**TERRENOS ADQUIRIDOS POR IVINA Y DESTINO**

Cuadro nº 6

	DESTINO	Nº ACTUACIONES	Nº VIVIENDAS	
PROMOCION PUBLICA	Vivienda nueva Rehabilitación	6 5	109 49	
PROMOCION CONCERTADA	Vivienda nueva Rehabilitación	20 1	698 7	
TERRENOS VENDIDOS	Vivienda protegida	2		
PROMOCION ESPECIAL	Vivienda nueva	1	38	Plan 88-91
PROMOCION MIXTA	Vivienda nueva	3	170	Plan 88-91
SIN DESTINO	Terrenos en Tudela, Valtierra y Tafalla			



La propiedad de estos terrenos la obtiene el IVINA por cesión, compra-venta y transferencias



Los terrenos destinados a promoción concertada que son cedidos a las Agrupaciones correspondientes, tampoco conllevan ningún apunte contable, por lo que figuran en el inmovilizado del IVINA terrenos que ya no son de su propiedad.

La cesión de los terrenos se viene realizando por el importe de la compra, sin tener en cuenta los gastos accesorios a ésta. Esta cesión está considerada como una ayuda o subvención del IVINA a la Agrupación. Nos encontramos, por tanto, con que ni la contabilidad presupuestaria, ni la general, están recogiendo los hechos reales producidos.

Actualmente, todos los apuntes que provienen de líneas presupuestarias de inversión están en la "cuenta saco", "Inmovilizado pendiente de aplicar", sin que se pueda desglosar clara ni fácilmente dicho saldo, siendo necesario un enorme esfuerzo para determinar la inversión realizada de cada promoción.

Ante estas actuaciones, entendemos que:

- \* Debería existir un único archivo para todas las escrituras y emplear copias o fotocopias para casos concretos de complemento de expedientes y otras necesidades, así como una relación de todos los terrenos con el destino efectuado o proyectado, con información puntual a Patrimonio.
- \* Es necesario fijar criterios contables que regulen claramente la forma de registrar los diferentes hechos que se producen (adquisición de terrenos, cesión), reflejando sus importes la totalidad de los gastos realizados y en las partidas contables adecuadas, tanto en la contabilidad presupuestaria como en la general.

A este respecto, hay que señalar que simultáneamente a la realización de nuestro trabajo, se ha intentado clarificar la contabilidad de este Organismo por parte del Departamento de Hacienda.

**X - CONVENIOS CON ENTIDADES PARA LA ELABORACION Y EJECUCION DE PROGRAMAS DE VIVIENDA**

Otra de las funciones atribuidas es la formalización de convenios con diferentes organismos para la elaboración y ejecución de programas de vivienda nueva y rehabilitada y su edificación complementaria.

El Gobierno de Navarra se subrogó, en el lugar del IPPV, en los convenios que éste tenía firmados con diferentes Ayuntamientos, ampliándose posteriormente éstos, en virtud del acuerdo firmado por el Gobierno de Navarra con el MOPU.

El IVINA financia estas actuaciones de promoción mediante la concesión de préstamos a 25 años y al 5% de interés, por un importe equivalente al presupuesto protegible aprobado.

Las actuaciones realizadas son:

	<u>PRESTAMOS</u> (millones)		
	<u>IPPV</u>	<u>IVINA</u>	<u>TOTAL</u>
Rehabilitación			
- Pamplona	437,0	428,9	565,9
- Estella	2,2	-	2,2
- Tudela	15,2	-	15,2
Vivienda nueva			
- Arróniz	-	35,0	35,0
Formación de Patrimonio Municipal			
- Pitillas	-	2,7	2,7
Otros			
- Arzobispado	34,8	30,0	<u>64,8</u>
			685,8

Además, se subvenciona el costo de las oficinas municipales de rehabilitación de vivienda mediante la concesión de una subvención (Pamplona), o contratando directamente al personas de las oficinas (resto Ayuntamientos).

En Pamplona, se han rehabilitado 43 viviendas y 10 locales, además de los arreglos (aislamiento, conducciones...) realizados en 235 viviendas de propiedad municipal, en San Pedro, destinadas al arrendamiento.

En Estella, hubo un préstamo para adquisición de dos edificios (6 y 2,2 millones); posteriormente, el primero de ellos fue adquirido por el IVINA que realizó un convenio de promoción concertada para su rehabilitación.

El importe del préstamo de Tudela se destina, igual que en Estella, a la adquisición de edificios.

El convenio con el Ayuntamiento de Arróniz fue para la construcción de diez viviendas nuevas.

El préstamo concedido al Ayuntamiento de Pitillas tuvo por destino la adquisición de 3.363 m<sup>2</sup> de terreno.

La actuación con el Arzobispado fue la concesión de un préstamo para la construcción de un centro parroquial en Barañain, como edificación complementaria a vivienda, y el reconocimiento de deuda por el Arzobispado, por relaciones contractuales habidas entre éste y el IPPV.

## XI - GESTION DE FIANZAS

En el momento de producirse las transferencias, el montante del papel de fianzas ascendía a:

Papel en circulación	115.220.740 pts.
Papel en stok	15.403.359 pts.
	<hr/>
Total	130.624.099 pts.

del que, a 31.12.88, queda en circulación por importe de 92.787.490 pts.

A partir de este momento, los órganos que intervienen son el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, en nombre del Gobierno de Navarra, y la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Navarra (COPUN).

Su regulación viene recogida en los Decretos del Estado de 11.3.49, y 1484/85, el Decreto Foral 102/86 de 11 de Abril y los Convenios de colaboración firmados entre Gobierno de Navarra y COPUN.

El proceso a seguir consiste en la emisión de papel por el Gobierno de Navarra, la solicitud del mismo por la COPUN y el envío de este papel por el Gobierno de Navarra. Trimestralmente se produce la liquidación por la COPUN por las ventas realizadas y el ingreso resultante en las cuentas del Gobierno de Navarra.

El Gobierno de Navarra ha realizado una emisión de papel por el importe de 1.155 millones de pesetas, del que se han realizado las siguientes entregas:

1986	38.140.000	COPUN
	160.000	IVINA
1987	43.170.000	COPUN
1988	49.060.000	COPUN
	<hr/>	
	130.370.000	

La cancelación del papel de fianzas que fue emitido por el I.P.P.V., es asumida por el Gobierno de Navarra, que con posterioridad efectúa la liquidación correspondiente con el I.P.P.V.

Como resumen de este proceso, entendemos que existe una adecuada gestión del papel de fianzas, si bien deben tenerse presente los siguientes aspectos:

- El papel emitido debería guardarse en una caja fuerte y mejorarse el control del inventario.
- El entregado al IVINA (160.000 pts.) se ha extraviado, por lo que debe procederse a su búsqueda y, en su caso, a dictar las normas para su cancelación.
- Debe realizarse la contabilización siguiendo el criterio del devengo, imputando, por tanto, todos los trimestres al año correspondiente.
- Sería conveniente que algún representante del Gobierno de Navarra presencie las liquidaciones realizadas por la COPUN.

Debe señalarse que existen conciertos con algunas entidades que por tener mucho movimiento hacen un ajuste anual en metálico por el saldo resultante. Dado que el ingreso inicial se realizó al Estado, debe clarificarse la situación.

El saldo de los conciertos a 31.12.88 es el siguiente:

PLUS ULTRA	838.002
RENFE	195.432
MAPHRE	252.432
REPSOL-BUTANO	<u>        --</u>
<u>TOTAL</u>	<u>1.279.866</u>

## XII - COMPARACION APORTACION GOBIERNO DE NAVARRA EN LOS DIFERENTES PLANES

### A) Promoción pública y concertada del Plan 86-87

Suponemos que el coste y el precio de venta de la promoción pública se realiza al precio del módulo (no se consideran los costes de escrituras, hipotecas, etc.). Téngase en cuenta que la venta puede oscilar entre el 90% del módulo y el 108% del módulo ( $0,9 \times M \times 1,2$ ). Lógicamente, si el coste de la construcción fuera superior al precio de venta, la Administración aportará también esa diferencia.

Módulo año 87, en Pamplona 59.255.

Forma de pago:

- Aportación 5% ——— 5% s/59.255 = 2.963
- Resto crédito hipotecario de 56.292 (59.255 - 2.963) a 25 años con cuota creciente del 4% y a un interés del 5%.

Consideramos el coste para el Gobierno de este crédito en la diferencia entre las cantidades que recupera al 5% de interés y lo que recuperaría si el interés fuera del 9,5%, que es el que está obteniendo en las cuentas bancarias.

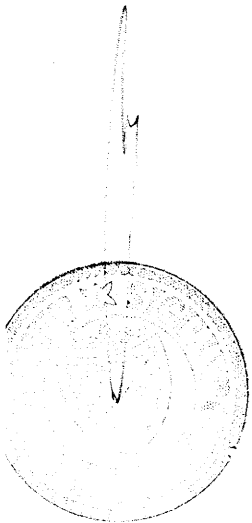
Realizados los cálculos correspondientes esta diferencia asciende a 21.448 pts.

En el caso de la promoción concertada, las ayudas concedidas, en concepto de suelo, urbanización y asistencia técnica, no pueden exceder del 25%.

Coste para el Gobierno de Navarra:

- 25% s/59.255 = 14.814 pts.

Existe además una subsidiación de un punto de interés sobre el préstamo. Al ser préstamos individuales, no podemos valorar el coste de esta ayuda.



La diferencia de coste en estos casos y bajo los supuestos establecidos es:

- Coste para G.N. en promoción pública	21.448
- Coste para G.N. en promoción concertada	<u>44.814</u>
Diferencia	6.634

b) Promoción especial y mixta (Plan 88-91)

No podemos considerar el régimen general, ya que las ayudas se establecen en función de los programas específicos a que vayan destinados.

Ayudas del régimen especial:

- Al promotor: suelo y urbanización	15% s/módulo
gastos promoción	2% s/módulo
- Al adjudicatario: ayuda directa	<u>6%</u> s/módulo
TOTAL	23%

Ayudas del régimen mixto:

- Al promotor: suelo y urbanización	15%
Gastos promoción	2%
- Al adjudicatario: ayuda directa	10%
asistencia técnica	<u>8%</u>
TOTAL	35%

Si consideramos el módulo del año 1988, esto es, 60.054 pts., tendremos:

Costo ayuda régimen mixto:	35% s/60.054 =	21.019
Costo ayuda régimen especial:	23% s/60.054 =	<u>13.812</u>
DIFERENCIA		7.207 pts.

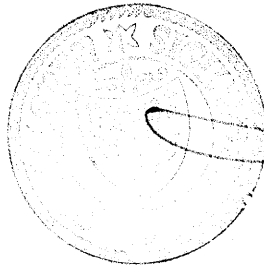
Como se desprende de los datos analizados, el coste para el Gobierno es diferente en función del sistema elegido para la construcción de las viviendas. Esta diferencia viene determinada por el hecho de la complementariedad de las ayudas forales y las ayudas estatales, así, mientras en el régimen mixto el Estado aporta únicamente la subsidiación de 4 pun-

tos de interés (año 1.988), en el Régimen Especial la aportación estatal es de 5,5 puntos de subsidiación en los intereses más una subvención a fondo perdido por 9% del precio de venta de la vivienda. En consecuencia, para que el resultado final de los distintos regímenes de promoción arroje costos similares para los destinatarios, se requiere una mayor aportación de la Comunidad Foral en un sistema que en otro.

Parece lógico por lo expuesto intentar aumentar el número de viviendas promovidas en Régimen Especial, frente a las promovidas en Régimen Mixto, ya que ello supondría un menor costo para Navarra, si bien hay que advertir que el número de viviendas en Régimen Especial está limitado por los Convenios que se establecen anualmente entre el Estado y las CC.AA. y que por tanto la cuantía de la promoción de este tipo de viviendas no depende únicamente de la voluntad del Gobierno de Navarra.

Pamplona, 8 de junio de 1989

EL PRESIDENTE,

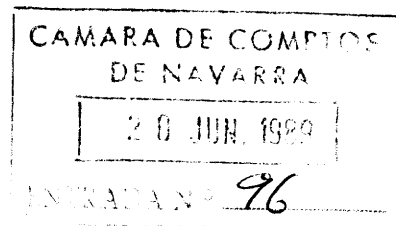


Mariano Zufía Urrizalqui



A N E X O

ALEGACIONES AL INFORME PRESENTADAS POR LA CONSEJERIA DE  
ORDENACION DE TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE.



## INTRODUCCION

A modo de introducción y para una mejor comprensión de las distintas circunstancias en que se han desarrollado las competencias que en materia de vivienda asumió la Comunidad Foral en junio de 1985, interesa destacar tres aspectos que consideramos fundamentales y que por otra parte ya han sido detectados en el informe de la Cámara de Comptos en su apartado II - objetivo, alcance y limitaciones".

Estos aspectos son:

- 1- El muy deficitario estado de la documentación referente a los bienes transferidos por el Estado que ha requerido un considerable esfuerzo de puesta al día, regularización y creación de un sistema de administración y gestión.
- 2- La creación del organismo autónomo "IVINA" cuyo objetivo principal es el relanzamiento de la actividad constructora pública, con notable austeridad en cuanto a medios personales, lo que ha podido motivar fallos en aspectos tales como archivo, organización, etc....
- 3- La consolidación de la actividad en vivienda con la creación de la sociedad pública Viviendas de Navarra, S. A. "VINSA" que, continuando la actividad iniciada por el IVINA, añade todas las características de una acción propia y diferenciada de empresa, supliendo todos los defectos que se daban y han sido detectados en el organismo autónomo.

A este respecto ~~cabe~~ resaltar el correcto estado actual del inventario de bienes transferidos donde las posibles mejoras técnicas que se introduzcan en el sistema de gestión y contabilidad, y que de hecho están realizándose ya, no dejan de ser "Mejoras" pero que no significan la invalidez del sistema actual. Asimismo indicar el logro del objetivo principal que se planteó el IVINA, ya que sin haber tenido nunca personal propio y por tanto haber tenido que desarrollar su actividad sobre la base del Servicio de Arquitectura y Vivienda, logró en tan sólo dos años de actividad, no sólo terminar las 256 viviendas que recibió del Estado en proceso de construcción, sino iniciar además 863 viviendas más mediante la creación de nuevos e imaginativos sistemas de promoción como las Agrupaciones Protegidas y los Convenios de Promoción; bien es verdad que este esfuerzo en la actividad promotora ha podido suponer fallos en otros aspectos tales como archivos, contabilidad, etc., pero que son fácilmente subsanables puesto que al haber finalizado su actividad ~~cave~~ fácilmente una revisión y puesta al día de lo realizado, como de hecho se está realizando de cara a su liquidación final. Por último, VINSA con personalidad jurídica propia y sus propios medios materiales y humanos, no sólo garantiza la continuación de la actividad iniciada que en el año 1988 se concretó en el inicio de 385 nuevas viviendas y en la puesta en marcha de un nuevo sistema de administración y gestión del patrimonio, sino que por su propia estructura y funcionamiento cubre la mayor parte de los contenidos en los apartados de conclusiones y recomendaciones del informe de la Cámara de Comptos.

**COMENTARIOS AL CAPITULO DE CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES**

Sobre la base de lo expuesto en la introducción caben los siguientes comentarios a este capítulo.

- Es cierto que no ha existido una clara separación entre el Departamento y el IVINA, incluso han tenido el mismo personal y los mismos locales pero, como el propio informe indica, es algo solucionado prácticamente con la creación de VINSA y la muy próxima extinción del IVINA.
- La subcontratación de trabajos de gestión se considera un acierto puesto que ha permitido una ingente actividad promotora sin cargar a la Administración de personal fijo de plantilla que en estos momentos hubiese supuesto un problema para la extinción del IVINA.
- La no existencia de un archivo de cada expediente no quiere decir que los datos no existan aunque dispersos según las distintas fases del expediente - compra de suelo, concurso de gestión, adjudicación de viviendas, obras, subvenciones personales, escrituras, calificación y liquidación, etc.- Estas fases pueden recomponerse en un solo expediente una vez finalizada la vida de éste que no es nunca inferior a dos años.
- No es necesario insistir en la documentación recibida del MOPU y el ingente trabajo realizado al respecto.

- Los defectos en la contabilidad del IVINA son consecuencia de la ya indicada escasez de medios y mala documentación recibida de las transferencias. En cualquier caso hoy en día se está en condiciones de rehacerla y ponerla al día en orden a la liquidación del organismo.
- Lo mismo puede decirse respecto a establecer un sistema para que Patrimonio conozca la variación de bienes que gestiona el Servicio. Más bien sería una puesta al día de lo gestionado ya que a futuro la relación de Patrimonio será directamente con VINSAs.
- Hoy en día el papel de fianzas se encuentra ya bajo custodia del Departamento de Economía y Hacienda.
- Nuevamente, el tema del IVA deja de ser una cuestión a considerar para el futuro puesto que VINSAs como empresa sí efectúa las liquidaciones correspondientes.
- Los distintos costos para el Gobierno de Navarra de los diferentes sistemas de promoción son una consecuencia de las distintas aportaciones del Estado que también tiene su propia política de vivienda de la que la de Navarra es complementaria, como ya queda de manifiesto en el Capítulo XII del informe de la Cámara de Comptos.
- El seguimiento del destino de las viviendas viene perfectamente garantizado por las cláusulas de

tanteo y retracto que permiten una total información de las transmisiones de este tipo de viviendas.

- Si bien es cierto que la disponibilidad de suelo es un condicionante importante para la realización de una promoción (fundamental diríamos) y que este factor puede determinar el que no siempre se ejecuten las promociones que pueden considerarse como más necesarias (caso de la Comarca de Pamplona en el año 1988), lo que también es cierto es que todas las promociones se han hecho con la previa comprobación de la necesidad mediante sistema de encuestación y sondeo.

Hechos estos comentarios a las conclusiones puede decirse que las recomendaciones del informe son perfectamente asumibles y posibles de aplicar e incluso muchas de ellas ya están siendo puestas en práctica. En este sentido se desarrollarán las siguientes acciones:

- Se va a reorganizar el archivo por actuaciones, situación que estará lista para el momento de la liquidación final del IVINA.
- Ya está desarrollándose una aplicación informática de mejoras de la contabilidad de los bienes transferidos.
- Los contactos con Patrimonio para la puesta al día del procedimiento contable ya han sido iniciados.

- Se va a elaborar un plan de seguimiento por muestreo del uso de viviendas, aunque la entrada en vigor de la Ley de Intervención en materia de suelo y vivienda, puede hacerlo innecesario.
- Se va a insistir ante el Departamento de Economía y Hacienda para la realización de inspecciones fiscales por muestreo de los adjudicatarios de vivienda.
- Las últimas actuaciones en relación con la promoción de suelo en la comarca de Pamplona parece que van garantizar en el futuro próximo que la carencia crónica de suelo público que hasta ahora se había padecido, va a quedar definitivamente resuelta.

#### COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARTICULARES

Respecto al capítulo V -Gestión de bienes y derechos transferidos:

- Como ya se ha indicado este capítulo esta actualmente solucionado y en proceso de mejora en cuanto a sistema contable, continuándose en el proceso que se recomienda de amortización anticipada y de eliminación de la morosidad. Puede afirmarse que es el campo en el que más se ha trabajado y en el que se han obtenido resultados más espectaculares pues efectivamente se ha partido de cero y con una situación de información previa muy deficitaria.

Respecto al capítulo VI -Promoción pública 86-87:

- Se trata de un capítulo ya cerrado y por tanto sin trascendencia a futuro por la propia desaparición del IVINA. Por ello los comentarios que se hacen respecto de IVA y costos de promoción, vienen resueltos por el propio funcionamiento de VINSA.

Respecto al capítulo VII -Promoción concertada 86-87:

- Es cierto que no existe un modelo único de expediente y la documentación está dispersa según quien haya realizado cada parte del expediente. Se va a proceder a su recopilación de cara al archivo aunque, insistimos, no será un problema a futuro por referirse a la actividad de un organismo a extinguir.
- La opción del modelo de agrupación frente a la cooperativa se debe a motivos de sencillez jurídica.
- Las dificultades de obtención de suelo en la Comarca han motivado el que la opción más común en esta zona haya sido el convenio con promotores.
- La elección de los adjudicatarios ha sido desarrollada por los gestores en cuanto a los aspectos mecánicos de aplicación del baremo, pero la supervisión y responsabilidad última siempre ha sido del IVINA.



- Coincidimos en la apreciación de la importancia del control por fraude fiscal.

Respecto al capítulo VIII - Programas de viviendas 88-91.

- El informe de Cámara se limita a la exposición del mismo sin conclusiones ni recomendaciones.

Respecto al capítulo IX - Actuaciones en materia de suelo.

- Se asume como conveniente la confección de un archivo específico de escrituras.
- La fijación de criterios contables para el registro de terrenos, se está realizando por el Departamento de Economía y Hacienda.

Respecto al Capítulo X - Convenios con entidades.

- El informe de la Cámara no incluye conclusiones ni recomendaciones.

Respecto al capítulo XI - Gestión de fianzas.

- El papel emitido se encuentra hoy bajo el control del Departamento de Economía y Hacienda.
- Se va a proceder a la cancelación del papel del IVINA
- Ya se ha modificado el sistema contable.

- Las liquidaciones de la COPUN están totalmente controladas por el Departamento.