



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 1993

V Legislatura

Núm. 68

INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

PRESIDENTE: DON LEOPOLDO ORTIZ CLIMENT

Sesión núm. 7

celebrada el miércoles, 10 de noviembre de 1993

ORDEN DEL DIA:

Comparecencia de la señora Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda (Narbona Ruiz), para informar:

- De la política de vivienda y urbanismo que desarrollará el Ministerio en la presente Legislatura y, especialmente, de la ejecución del Plan de Vivienda 1992/1995 y del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. (Por acuerdo de la Mesa y Portavoces de la Comisión en su reunión de 14 de octubre de 1993, número de expediente 212/000320.)
 - De la política de vivienda y urbanismo que desarrollará su Ministerio en la presente Legislatura y, especialmente, de la ejecución del Plan de Vivienda 1992/1995 y del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. A solicitud del Grupo Parlamentario Popular. (Número de expediente 213/000076.) (En sustitución del señor Ministro de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, según acuerdo adoptado por la Mesa y Portavoces de la Comisión en su reunión del 14 de octubre de 1993.)
-

Se abre la sesión a las once de la mañana.

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, se abre la sesión.

Al inicio de la misma, quiero dar la bienvenida a la señora Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, Cristina Narbona, que ha tenido la amabilidad de comparecer a petición de distintos grupos políticos. El interés que ha despertado su comparecencia está totalmente fundamentado por el interés que la sociedad tiene por el futuro de la vivienda y las distintas legislaciones que van a afectar en un porvenir inmediato a todos los problemas de vivienda, a los que todos nuestros ciudadanos son tan sensibles.

El primer punto del orden del día de hoy es la comparecencia de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda para informar de la política de vivienda y urbanismo que desarrollará el Ministerio en la presente legislatura y, especialmente, de la ejecución del Plan de vivienda 1992/1995 y del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. Esta comparecencia para este punto fue acordada por la Mesa y los portavoces el día 14 de octubre. En Segundo lugar, la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda informará también sobre la política de vivienda y urbanismo que desarrollará el Ministerio en la presente legislatura y, especialmente, de la ejecución del Plan de vivienda 1992/1995 y del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos —que prácticamente es lo mismo del punto anterior—, a petición del Grupo Popular, según acuerdo tomado en la Mesa el mismo día 14 de octubre pasado.

Por tanto, sin más dilación para tratar de aprovechar el tiempo, le daré la palabra a doña Cristina Narbona y, a continuación, seguiremos el procedimiento habitual de esta Comisión: el orden de intervención va a ser en función de la petición de la comparecencia. O sea, en primer lugar hablará el Grupo Popular, a continuación los grupos de menor a mayor, y terminará el Grupo Socialista exponiendo sus preguntas a la Secretaria de Estado.

Sin más dilación, repito, tiene la palabra, después de la bienvenida por supuesto, la Secretaria de Estado.

La señora **SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA** (Narbona Ruiz): Señoras y señores Diputados, comparezco hoy ante esta Comisión, como se ha recordado en la intervención del Presidente, a petición de varios grupos para explicar cuáles serán las líneas básicas de la actuación en materia de política de vivienda del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente durante la presente legislatura, y para explicar de forma más detallada cuáles son, en estos momentos, los resultados tanto del Plan de vivienda como de la elaboración del proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos. Me van a permitir que señale, al iniciar mi intervención, que considero que éste es un buen momento para esta comparecencia puesto que estamos al final de un bienio, desde 1991 hasta el momento actual —algo más de un bienio—, en el que se ha intentado dar una inflexión notable en materia de política de vivienda en nuestro país, y a

estas alturas del año 1993 podemos hacer determinadas valoraciones sobre los hitos que se han conseguido en esta etapa, poniendo de manifiesto los aspectos más destacados desde el punto de vista positivo, y también aquellos aspectos que todavía deben ser resueltos o deben ser reconducidos. Por tanto, es un momento oportuno para recordar algunos temas que se iniciaron en la pasada legislatura pero que ven su consolidación en la presente, y durante la presente deben también seguir siendo objeto de atención y servir como referencia en la reflexión política, cara a todo lo que nos queda por delante de legislatura, en materia de política de vivienda.

Arranco, por tanto, con lo que fue en 1991 el cambio, la inflexión, en materia de política de vivienda que se derivó de una conciencia muy generalizada por parte de los ciudadanos de los efectos negativos que se estaban derivando de la evolución en el mercado inmobiliario, donde los precios desde hacía ya algunos años estaban aumentando de forma más rápida que los niveles de rentas disponibles de las familias. Esto creaba una conciencia generalizada y clara de difícil acceso a la vivienda, justamente en el momento en que por efecto de las altas tasas de natalidad de los años sesenta y setenta entraba en el mercado de trabajo y adquiría su independencia un número creciente de jóvenes precisamente durante los años 1990, 1991 y 1992. Por tanto, en ese momento existió una clara conciencia de un problema político no bien resuelto con los instrumentos de los que se disponía, y por parte del Partido Socialista se avanzaron determinadas propuestas que se materializaron en acuerdos que fueron adoptados plenamente en la sesión de 10 de mayo de 1991 por el Consejo de Ministros. Este es el punto de partida de un esfuerzo que en los dos años siguientes se ha traducido en una serie de normas promulgadas y en una serie de acuerdos alcanzados con las administraciones territoriales competentes en materia de vivienda.

Los hitos más importantes y de todos conocidos son los de la elaboración y promulgación de normativa relativa al Plan de vivienda 1992-1995, apoyado en los dos decretos que se promulgaron en 1991, el Decreto 1668/1991 y el Decreto 1932/1991, y los convenios que las quince comunidades autónomas en materia de vivienda establecieron con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, firmados en enero de 1992. Hago un inciso para recordar que el País Vasco y Navarra no firman este tipo de acuerdos en base a su sistema específico de financiación autonómica. Por tanto, con ellos existen lógicamente relaciones estrechas y coordinación en materia de política de vivienda, pero no hay una transferencia de fondos específica desde los presupuestos generales del Estado por la vía de convenios. Otro hito importante en este período ha sido la regulación en España de los fondos de inversión inmobiliaria y de los fondos de titulación hipotecaria a través de la Ley 19/1992, de julio del año pasado, a la que han seguido una serie de normas que han completado la regulación de estos dos nuevos instrumentos que afectan a la canalización del ahorro hacia el mercado inmobiliario. Y, por último, como hito trascendente el Gobierno aprobó, el 18 de diciembre

de 1992, el proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos que fue remitido a las Cortes y cuya tramitación quedó interrumpida en abril de este año a causa del anticipo de las elecciones. Ha habido toda otra serie de tareas realizadas, pero yo diría que éstas son las que destacan por su incidencia y en las que básicamente me voy a detener en la primera parte de mi explicación.

Quisiera decir, en primer lugar, que todas estas tareas se han desarrollado bajo dos estrategias o dos líneas de actuación muy claras en materia de política de vivienda. En primer lugar, la de aumentar la eficacia del gasto público en vivienda, lo que ha significado, entre otras cosas, afinar las ayudas públicas de manera que estuvieran diseñadas en función de las características efectivas de los beneficiarios últimos, pasando, por tanto, de una política basada sobre todo en lo que denominamos ayuda a la piedra, es decir, un estímulo a la construcción de viviendas de protección oficial, a un esquema de ayudas donde cada una de las modalidades de ayuda se ajusta a los niveles de ingresos de sus beneficiarios y a la propia modalidad de actuación, de forma que para esos beneficiarios el esfuerzo de adquirir una vivienda no supere nunca, en ningún caso, un 30 por ciento de su nivel de ingresos. Ha habido un ajuste que se ha traducido en un abanico de subsidios de tipo de interés y de subvenciones, pensando precisamente en que la ayuda debe ser, sobre todo, la ayuda al beneficiario y al objetivo último de la política de vivienda. En segundo lugar, esa mayor eficacia ha requerido, requiere y seguirá requiriendo la máxima articulación entre los tres niveles de la Administración: la Administración central, competente en normativa básica sobre toda una serie de elementos que afectan a la política de vivienda; la Administración autonómica, que tiene competencias plenas en materia de vivienda, de urbanismo y de ordenación del territorio, y la Administración local, que tiene competencias plenas en lo que es el diseño y la gestión del planeamiento urbano. Por tanto, era necesario establecer formas de trabajar que permitieran esa integración entre los distintos niveles de responsabilidad política y administrativa, para lograr resultados eficaces allí donde efectivamente fuera necesario alcanzarlos. Me refiero a la búsqueda de una mayor territorialización de objetivos y resultados, y no sólo a la búsqueda de un número elevado de actuaciones objeto de ayuda pública, que puede distribuirse en el territorio nacional de formas muy diferentes, pero que hemos procurado canalizar y orientar hacia aquellas situaciones que requieren especialmente de la ayuda pública. Mayor eficacia, por tanto, del gasto público en primer lugar y, en segundo lugar, impulso a un mejor funcionamiento de los mercados, tanto del mercado hipotecario como del mercado inmobiliario. Mejor funcionamiento debería significar fomentar un encuentro entre oferta y demanda a los menores costes posibles. Eso es lo que buscamos cuando desde la acción pública intentamos estimular los mecanismos del mercado. Encuentro entre oferta y demanda y encuentro a los menores costes posibles. Esto, evidentemente, en el caso de España no se da, no se ha dado desde el punto de vista de la oferta de viviendas. Se han producido muchas viviendas y, sin embargo, existe un evidente desajuste

entre las viviendas producidas y no vendidas y las viviendas que se necesitan y que no se encuentran en las condiciones o en el lugar que se requieren. También es cierto que en materia de mercados financieros no existen circuitos suficientemente eficaces que permitan una asignación de fondos, y en particular de fondos a largo plazo, para lo que son inversiones típicamente de largo plazo, las ligadas al sector inmobiliario. En concreto, España es el país occidental donde el crédito vivo está soportado en un porcentaje más alto por recursos captados a la vista. El crédito vivo del saldo de los préstamos hipotecarios, en lugar de ser financiado con recursos captados también a largo plazo, está soportado con recursos captados a la vista. Estos son los elementos sobre los cuales será necesario trabajar desde los mecanismos de acción directa de las administraciones y desde las normas que regulan los mercados.

Como decía, el primero de los hitos a los que me he referido fue la elaboración, de acuerdo con las comunidades autónomas, del Plan de vivienda 1992-1995, que se marcó el ambicioso objetivo para estos cuatro años de ayudar a 400.000 familias a acceder a una vivienda y, además, desarrollar durante el cuatrienio actuaciones de suelo equivalentes a otras 94.000 viviendas. Digamos que ese es el escenario de los cuatro años que arrancan con 1992. Ese Plan se puso efectivamente en marcha en enero de 1992, en que se firmaron los acuerdos con las comunidades autónomas. Algunas de ellas requirieron bastantes meses para poder implementar la tramitación de las ayudas estatales a través de sus propias ventanillas y a través de sus propios mecanismos de gestión. Esto hizo que el Plan de vivienda arrancara en todo el territorio y a todos los efectos a partir de junio de 1992. Esa es la fecha real a partir de la cual se han podido comenzar a obtener las ayudas derivadas del Plan de vivienda.

Sus señorías tienen datos —aparte de habérseles enviado, la semana pasada, un cuadernillo que creo que alguno no ha podido recoger— del cumplimiento del Plan de vivienda. Esta mañana he repartido datos incluso más recientes de los que les hice llegar a los miembros de la Comisión la semana pasada, porque esta misma mañana hemos cerrado el dato de actuaciones financiadas hasta el 31 de octubre de este año, es decir, terminando el período que llega hasta octubre de 1993. Tienen ustedes un cuadro que voy a comentar brevemente, sin perjuicio de las explicaciones ulteriores que deseen. En este cuadro, Cumplimiento del Plan de Vivienda, para el conjunto nacional hay una primera columna con los objetivos correspondientes a los dos primeros años del Plan, 1992 y 1993, para cada una de las distintas modalidades. En la segunda columna se recogen las solicitudes de calificación, de ayuda que desde la puesta en marcha del Plan hasta la fecha 30 de septiembre de este año se han venido presentando a las comunidades autónomas. Responden, por tanto, a la existencia de proyectos en el caso de viviendas de nueva construcción, así como también en el caso de operaciones de suelo. Para poder hacer una solicitud es preciso tener un proyecto de nueva construcción, de desarrollo de suelo o de obra de rehabilitación. En el caso de compra de vivienda a precio tasado basta el acuerdo con el vendedor porque se trata de

una ayuda directa a una vivienda ya construida. Puede verse cómo las solicitudes en las distintas modalidades que preveía el Plan de vivienda, a 30 de septiembre de este año, superaban en algunos casos, con gran diferencia, los objetivos que se habían marcado para los dos primeros años del Plan.

La columna siguiente indica cuántas de esas solicitudes han sido a la misma fecha, 30 de septiembre, objeto de resolución favorable por parte de las comunidades autónomas. También aquí —y se ve en la primera columna de porcentajes de calificaciones sobre objetivos—, exceptuando la rehabilitación donde el número de operaciones calificadas estaba prácticamente en un 80 por ciento de los objetivos y en el 100 por ciento de los objetivos las actuaciones de suelo, el resto de las modalidades del Plan de vivienda han sido objeto de calificación, a la fecha de 30 de septiembre, por encima de los objetivos inicialmente marcados para este bienio completo, faltando todavía para acabar el bienio los meses que completarán el presente ejercicio.

La variable que más nos interesa, porque es sobre la cual deben medirse los resultados del Plan, es la siguiente: la de las actuaciones que han obtenido financiación. Es decir, aquellas que no solamente están calificadas sino que en estos momentos nos constan físicamente porque el expediente de préstamo concedido ha entrado ya en el Ministerio y, por tanto, se ha puesto ya en marcha la maquinaria de concesión de subsidios y también de las correspondientes ayudas de las comunidades autónomas. Aquí es donde aparece, en este caso con fecha hasta 31 de octubre —fecha posterior a la de las dos columnas anteriores, más reciente— cuánto se ha podido financiar hasta ahora que nos conste. Sabemos que, por encima de estas cifras, hay aproximadamente otras 50.000 viviendas que ya han sido objeto de préstamo, pero que todavía no han sido registradas porque no han llegado los expedientes al Ministerio. ¿A qué cifras hemos llegado a la altura de 31 de octubre computadas formalmente? En el caso de la vivienda de régimen especial —la vivienda destinada a compradores con ingresos inferiores a dos veces y media el salario mínimo, por tanto con un tipo de interés del 5 por ciento y subvenciones del Estado que pueden llegar hasta el 25 por ciento del coste—, se han financiado casi 17.000 actuaciones, lo cual supone en este momento más del 80 por ciento del cumplimiento de los dos primeros años enteros del Plan. En el caso de la vivienda de régimen general, VPO de régimen general, en que el límite máximo para poder adquirirla con ayudas está establecido ahora mismo en cinco veces y media el salario mínimo, el porcentaje de cumplimiento es más elevado y alcanza ya, a 31 de octubre, el 96 por ciento de los objetivos de los dos primeros años del Plan. Sin ninguna duda es la modalidad en la que ha habido una evolución más favorable, siempre en términos globales y con todas las matizaciones que espero poder hacer después, sobre todo en contestación a sus preguntas. Respecto a la vivienda a precio tasado, hay también un porcentaje de financiación que está en estos momentos en el 93 por ciento de los objetivos establecidos para el primer bienio. Es en materia de ayudas a la rehabilitación donde el

porcentaje de cumplimiento es más bajo, solamente un 43 por ciento. Esta es una modalidad donde es evidente que la normativa hasta ahora existente no ha dado resultados positivos. Por esta razón este año promulgamos el Decreto 236/1993, que esperamos que empiece pronto a producir efectos favorables puesto que supone una simplificación y un diferente enfoque de las ayudas a la rehabilitación que esperamos que lleve a resultados más satisfactorios que los que se han registrado hasta ahora en el Plan de vivienda. Si sumamos y tenemos en cuenta este primer bloque de actuaciones, todas ellas actuaciones en vivienda, es decir, compra, adquisición o rehabilitación, nos encontramos con un porcentaje de cumplimiento, como pueden ver en la última columna, equivalente a más de 156.000 viviendas financiadas, casi un 87 por ciento, a 31 de octubre.

Por lo que se refiere a las actuaciones de suelo, verán que los objetivos se habían establecido en algo más de 74.000 viviendas para el bienio. Hay proyectos presentados y solicitudes registradas para un número incluso superior, calificado casi el 100 por ciento de esos objetivos, pero financiadas operaciones sólo por algo más de 36.000 viviendas, es decir, un porcentaje de prácticamente el 50 por ciento. Hay que decir que aquí, a diferencia de lo que sucede en rehabilitación, más que un problema derivado de la normativa es un problema, en primer lugar, derivado del momento en el cual las comunidades autónomas han calificado estas actuaciones, la mayoría de ellas en fecha muy reciente, porque son actuaciones que en gran parte de los casos se están haciendo bien sobre suelos urbanizables no programados, bien sobre suelos programados pero pendientes de alguna modificación parcial de planeamiento, lo que ha llevado a que operaciones diseñadas por las comunidades autónomas prácticamente desde el principio del Plan no han podido ser calificadas y, por tanto, solicitar financiación hasta bastante avanzado el presente ejercicio. Pero como ven hay actuaciones calificadas para más de 70.000 viviendas en estos momentos y, obviamente, de lo que se trata es de llevar estas actuaciones a su maduración.

En su conjunto, el total de actuaciones de vivienda y de suelo alcanza en estos momentos, en términos de actuaciones financiadas, una cifra superior a las 192.000 viviendas. Este, insisto, es el dato registrado en el Ministerio, que está desfasado, como es obvio, respecto a la concesión efectiva de los créditos por parte de las entidades financieras, pero que nos hace prever que a final de este año, a 31 de diciembre, en muchas modalidades habremos superado el porcentaje del 100 por ciento en cumplimiento de objetivos y en el conjunto estaremos en un cumplimiento bastante aceptable del Plan de vivienda, en torno al 90 por ciento, incluso con la mayor lentitud demostrada en materia de las actuaciones de suelo. Es evidente que estos resultados son distintos por comunidades autónomas, y éste será el objeto de la reunión que tenemos previsto celebrar con las comunidades el próximo día 22 de noviembre. La Conferencia sectorial se centrará sobre todo en el análisis de los resultados comunidad por comunidad, porque en los convenios que se firmaron en su momento se establecían mecanismos de reajuste que favorecieran, precisamente, a aquellas comunidades que fueran capaces de avanzar más rápida-

mente respecto a un cuadro de objetivos, que obviamente era de referencia, pero que es un cuadro flexible y son las propias comunidades, con su capacidad de impulso —en algunos casos gracias a la colaboración de los agentes privados y financieros—, las que pueden obtener resultados distintos. Por tanto, el día 22 de noviembre procederemos a una valoración con las comunidades autónomas de su situación en cada una de las modalidades. Hay que decir, desde ahora, que prácticamente todas las comunidades autónomas en la mayoría de las modalidades van a registrar avances respecto a los objetivos que inicialmente se les estableció, lo que entiendo que es una buena noticia desde el punto de vista de la capacidad mantenida en este bienio para generar una dinámica en materia de ayudas públicas.

Por supuesto que hay que ir más allá de los números y que hablar de los temas que nos quedan por resolver con mayor eficacia dentro del Plan de vivienda. En primer lugar, lamentablemente sólo en algunas comunidades autónomas se han producido acuerdos programáticos entre las comunidades y los principales ayuntamientos. Este era un mecanismo que se incluía dentro del Plan de vivienda precisamente para que comunidad autónoma y ayuntamientos, los principales ayuntamientos, buscaran un ámbito de compromiso recíproco en materia de suelo y de vivienda que apoyara esa mayor territorialización de los objetivos que se persiguen. En estos momentos hay acuerdos de este tipo en la Comunidad Valenciana, en Murcia, en Galicia, en Andalucía, en Asturias, en una serie de comunidades autónomas, pero es evidente que nos faltan algunos ejemplos importantes. Nos falta un acuerdo marco de relación entre la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid y nos falta un acuerdo marco de relación entre el Ayuntamiento de Barcelona y la Comunidad Autónoma catalana. Esos son acuerdos sobre los que nos toca insistir porque son de una enorme trascendencia para generar una mecánica que vaya más allá del día a día de la gestión del planeamiento o de los planteamientos de las distintas administraciones que actúan sobre lo que creemos que son los nudos del problema: las ciudades, los ámbitos de población con más de cien mil habitantes, las conurbaciones urbanas donde el problema de la vivienda en España tiene una dimensión más importante.

En segundo lugar, tenemos que establecer mecanismos complementarios para que, en el caso de las viviendas de régimen especial destinadas a beneficiarios con menos de dos veces y media el salario mínimo, donde se ha alcanzado globalmente un grado satisfactorio de financiación pero donde se han presentado problemas de exigencia de garantía complementaria a la hipotecaria por parte de las entidades de crédito, tengamos un mecanismo solidario que pueda apoyar de manera efectiva esas operaciones. Estamos cerrando el diseño de un fondo de garantía que también será objeto de la Conferencia sectorial del día 22, en sus líneas básicas, y que debería ser un fondo que aportara una garantía adicional en aquellos supuestos en donde la garantía hipotecaria no resulte suficiente, a efectos de la valoración de las entidades de crédito, para favorecer y facilitar aún más, en esos casos que he señalado, sobre

todo los correspondientes a las operaciones de régimen especial, el acceso a los créditos. Naturalmente a esto hay que unir un esfuerzo adicional en materia de viviendas de protección oficial con destino al alquiler, puesto que el alquiler es y debe ser una opción cada vez más frecuente y más real para quienes tienen niveles de ingresos más bajos. Goza de ayudas muy importantes en el Plan de vivienda, pero es evidente que hay que hacer un esfuerzo ulterior por dinamizar este tipo de actuaciones. Y, por supuesto, las comunidades autónomas, en su ámbito de responsabilidades, tienen hoy día lo que denominamos las viviendas de promoción pública directa, las que producen con cargo exclusivamente a sus presupuestos. No todas las comunidades tienen una producción equivalente de viviendas de este tipo, y hay algunas comunidades donde, por sus niveles de ingresos, estas viviendas que están destinadas a quienes tienen menos de una vez y media el salario mínimo y que, por tanto, deben complementar lo que se hace en el ámbito del Plan de vivienda con cargo a recursos crediticios deben fortalecerse.

Estos son los temas, yo creo, donde nos toca, en estos momentos, acentuar el esfuerzo para que en los próximos años el Plan de vivienda tenga no sólo buenos resultados desde el punto de vista global, sino los mejores resultados posibles desde el punto de vista cualitativo y de los destinatarios del mismo.

Paso a hacer un comentario rápido, porque temo que me estoy excediendo un poco más de lo que quisiera, sobre el proyecto de ley de arrendamientos urbanos. También en este caso lamento que no todos los miembros de la Comisión tengan delante un ejemplar; procuré repartirlo la semana pasada y he repartido esta mañana algunos ejemplares más. Se trata del borrador de anteproyecto que desde hace algo más de un mes está siendo objeto de una última reflexión por parte de la Comisión de Subsecretarios, antes de ser remitido al Consejo de Ministros para su aprobación. No es ningún secreto que estamos en esta fase abiertos a las sugerencias de los grupos políticos que deseen manifestarlas respecto al presente contenido del texto, puesto que lo ideal sería que tuviéramos en el inicio de la tramitación parlamentaria un grado de consenso, el mayor posible, para que discurra con rapidez. Porque, como se dice en el preámbulo de la ley, la ley no es un elemento suficiente en sí mismo, ni mucho menos, para fomentar un verdadero mercado de alquiler, pero es sin duda un elemento necesario. Desgraciadamente tuvimos que interrumpir en su momento la tramitación y estamos, de alguna forma, acumulando un retraso, que es un retraso además de décadas, pero que deberíamos finalmente ponerle punto definitivo y tener una regulación en nuestro país que sea equilibrada en cuanto a que se tengan en cuenta tanto los legítimos intereses de la oferta como los legítimos intereses de la demanda y, por tanto, no bascule en favor de la oferta o en favor de la demanda, como ha sido el escenario provocado, primero, por la Ley de 1964 y, después, en el sentido opuesto, por el Decreto-ley denominado *decreto Boyer*. Es una ley en la cual se quiere hacer un tratamiento nitidamente diferenciado entre la vivienda como vivienda residencial de uso habitual y el resto de los

usos posibles de un edificio. Dentro de los contratos de arrendamiento hay un tratamiento distinto porque, en el caso de la vivienda para uso residencial, se trata de un derecho constitucional que incluso debe ser protegido porque, en principio, el inquilino es la parte débil, entre comillas, de esa relación. En cambio, en el caso de contratos para otros usos, el planteamiento que se hace desde el anteproyecto de ley es de muy escasa regulación tuitiva específica, porque se entiende que aquí lo que debe jugar sobre todo es el encuentro entre oferta y demanda, y que hay consideraciones bien distintas en cuanto que el coste de un alquiler entra dentro de la composición de costes de cualquier actividad productiva o profesional que se desarrolle en el mismo. Por tanto, no es comparable con el planteamiento que debe ser aplicado en materia de vivienda.

Las partes más esenciales del proyecto de ley las conocen SS. SS. porque han sido objeto de explicaciones reiteradas en esta Cámara y no se diferencian demasiado del texto que se aprobó en diciembre de 1992, pero quería sólo señalar muy pocos temas en los que ha habido cambios. Ha habido cambios, fruto sobre todo del encuentro con las otras fuerzas políticas, en la propia tramitación, a partir de diciembre de 1992. Yo diría que el cambio más notable es el que ha recogido la preocupación, sentida por todos los grupos políticos, hacia los pequeños comerciantes: preocupación que cada grupo manifestaba con planteamientos distintos, pero que de alguna manera vislumbraba la oportunidad de darle un tratamiento distinto, en materia de locales de negocio, a un determinado tipo de empresas caracterizadas por su mayor debilidad frente a la evolución del mercado. En ese sentido, en el texto que ahora tienen SS. SS. se hace una diferenciación entre aquellos contratos sometidos a prórroga forzosa, donde se desarrolla una actividad en la que se encuentran contratados cinco trabajadores o menos, es decir, por debajo de cinco trabajadores, a fecha 1 de octubre de este año, es decir con carácter retroactivo a lo que será la promulgación de la ley, y el resto de los contratos de locales de negocio, locales comerciales. Ahí es donde se establece la barrera considerando, por tanto, un tratamiento distinto para lo que podríamos denominar el pequeño comercio, con una serie de cautelas como, por ejemplo, el hecho de que el arrendatario no tenga en la misma población otros locales con menos de cinco trabajadores, que evidentemente podría ser una forma de burlar una situación que queremos de alguna manera proteger. Lo que se hace es permitir que, en estos casos, la extinción del contrato sea superior a la que se preveía en el texto anterior y pueda alcanzar los dieciocho años; si ha habido un traspaso en los últimos cinco años, incluso se le añadan cinco más a ese límite de los dieciocho años, y que, en el caso de no existir cláusula de revisión y, por tanto, estar previsto en esta norma que se produzca una actualización que sirva para recuperar la inflación acumulada desde el momento del contrato, en lugar de aplicarse esa actualización durante los cinco años sucesivos a la promulgación de esta ley, habría un período de carencia de cinco años y la actualización empezaría a partir del sexto año. Es decir, un tratamiento más favorable, en estos supuestos, en cuanto a la duración de los contratos y

en cuanto a la actualización de la renta pagada en los mismos. Esto por lo que se refiere a las disposiciones transitorias.

En las disposiciones transitorias queda —de todos es sabido— un tema que ha sido también objeto de reflexión y de debate y que nos gustaría cerrar a partir de las últimas sugerencias que recibamos al respecto, que es el que se refiere al tratamiento de las viviendas. En el caso de viviendas con contratos de prórroga forzosa lo que este texto prevé, como el anterior, el que se aprobó en diciembre de 1992, es el acortamiento sustancial del mecanismo de subrogaciones, pero con una actualización en las rentas pagadas que sea exclusivamente el IPC de cada año, pudiendo trasladarse al inquilino el coste del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Pero insisto en que esa es la solución que sigue estando en este texto. Estamos abiertos a considerar otras opciones que, desde nuestro punto de vista, en cualquier caso deberían respetar esta solución incluida en el texto para todas aquellas familias, para todos aquellos inquilinos cuyos ingresos estén por debajo de un cierto nivel. Y cuando digo un cierto nivel estoy pensando en un nivel más bien alto de ingresos, porque los casos flagrantes de desajuste y de injusticia se plantean en aquellos supuestos en que el inquilino tiene ingresos muy altos y, sin embargo, se le aplicaría este sistema de acortamiento de las subrogaciones, pero de actualización sólo de acuerdo con el IPC. Estaríamos, por tanto, dispuestos a valorar alternativas distintas cara al texto que finalmente apruebe el Consejo de Ministros y remita a las Cortes.

Estos temas, junto con algunas mejoras técnicas que el texto ha incorporado, fruto de las sugerencias en su momento de los distintos grupos políticos, son seguramente los elementos más destacables, porque creo que no hay que recordar otros elementos de la ley que han sido, como decía, reiteradamente expuestos ante los miembros de esta Comisión.

Al final de mi intervención, voy a hacer lo que sería una proyección para el resto de la legislatura, puesto que me he detenido en exceso en el análisis del Plan de vivienda y del proyecto de ley de arrendamientos urbanos y es evidente que en materia de política de vivienda no queremos, ni mucho menos, quedarnos en estos hitos que ya he señalado.

Ya había tenido ocasión de comentar que, para la mejor consolidación del Plan de vivienda, hay que proceder a algunas modificaciones en su marco normativo y, sobre todo, a la creación de ese fondo de garantía que permita obviar exigencias por parte de las entidades de crédito en determinados supuestos y que constituye una forma solidaria de abordar el problema de quienes van a acceder a una vivienda y tienen ingresos por debajo de las dos veces y media el salario mínimo. Nos proponemos, por tanto, llevar adelante un proyecto de decreto con la constitución de este fondo de manera rápida.

Junto con esa tarea, otra de las que nos quedó pendiente en la legislatura anterior fue la de elaboración del proyecto de ley de ordenación de la edificación. Habíamos llegado a un borrador que cuando se interrumpió la anterior legislatura había sufrido toda una serie de observaciones y de

consultas que ha sido retomado en estos últimos dos meses y que es, en estos momentos, una prioridad claramente marcada al nuevo responsable de política de viviendas: sacar rápidamente un texto cuyo objetivo final, como lo era en su planteamiento inicial, sea el de favorecer una mejor relación entre precio y calidad de las viviendas. Es decir, un aspecto cualitativo bien distinto de los aspectos financieros que han sido el objeto preferente de nuestra atención en el bienio pasado. Es necesario que en este país se construya mejor y se construya a costes asimilables a los de los otros países. Eso es el resultado de muchas cosas; es el resultado de la forma de intervenir por parte de empresas que están excesivamente atomizadas en el sector constructor y en el sector inmobiliario, donde existe un bajo grado de profesionalización en muchos de los elementos que llevan a la definición final de la vivienda. No existe un marco de garantías que nos sea en estos momentos satisfactorio para ejercer los derechos de los consumidores respecto al producto final y no existe tampoco, y queremos que la ley lo incorpore, un impulso decidido al mantenimiento de las viviendas una vez construidas. Estas serían las líneas básicas de lo que esperamos poder presentar pronto al Consejo de Ministros como proyecto de ley de ordenación de la edificación.

La Dirección General para la Vivienda está cerrando también con las comunidades autónomas el diseño de un plan de calidad de la edificación que va en esa misma línea de acentuar, en esta etapa, los aspectos cualitativos de nuestra intervención, teniendo en cuenta que en España existe una gran dispersión de normas sobre edificación y también una dispersión de competencias importante en esta materia, y debemos llegar con las comunidades autónomas a simplificar y a favorecer claramente procesos constructivos de calidad.

Por tanto, ley de ordenación de la edificación y plan de calidad son los hitos no financieros, por así decirlo, que pretendemos llevar a cabo en el plazo de tiempo más corto posible, al inicio de la presente legislatura.

En materia de urbanismo la Administración central, como todos saben, no tiene competencias directas; las competencias son de las comunidades autónomas. Por tanto, nos toca ejercer una labor de impulso y de coordinación de los que son tareas reservadas a otras administraciones territoriales. Sin embargo, en este sentido, el urbanismo no sólo es el fruto o el resultado de lo que llamamos estrictamente normas urbanísticas. Hay, por ejemplo, una ley de expropiación forzosa vigente que todas las comunidades autónomas nos piden que modifiquemos porque convierte el proceso expropiatorio en un trámite no sólo complejo, sino entendemos que insatisfactorio en sus resultados. Por tanto, como Ministerio de Obras Públicas, responsable en ese terreno de la norma básica del urbanismo, impulsaremos la modificación de la Ley de Expropiación Forzosa, tanto en los contenidos como en los procedimientos de los propios jurados de expropiación. Junto a esto impulsaremos también, con las comunidades autónomas y con los ayuntamientos, un esfuerzo importante de simplificación y agilización de los trámites que hoy día acompañan al planeamiento urbanístico en nuestro país y

que pueden hacer desvirtuar normas que, aplicadas con voluntad política y con capacidad gestora, pueden favorecer —y así lo demuestran muchas operaciones que están hoy día acogidas al Plan de vivienda— la existencia de suelos a coste asequible. Por tanto, en materia de urbanismo, nuestra labor será muy intensa con la Federación Española de Municipios y con las administraciones regionales en las líneas que estoy comentando.

Por lo que se refiere a otros aspectos que en esta legislatura serán objeto prioritario de atención, tengo que referirme obviamente al fomento de la vivienda en alquiler. Respecto a la vivienda en alquiler se ha dado ya esa necesaria regulación de los fondos de inversión inmobiliaria. Podemos tener, en breve plazo, una nueva regulación del contrato de arrendamiento. Hemos tenido una primera muestra de cambio en el enfoque de la fiscalidad de la vivienda, ampliando el supuesto de desgravación fiscal a quien vive en alquiler en el proyecto de ley de presupuestos de 1994, pero es evidente que hace falta un esfuerzo político superior, más intenso, porque no es fácil pasar de un país donde sólo el 15 por ciento del parque está ocupado en alquiler a un país donde la oferta de vivienda en alquiler sea suficiente y suficientemente diversificada como corresponde a un país moderno. Por tanto, el Ministerio apoyará todos aquellos cambios en la fiscalidad que vayan en la línea de favorecer la vivienda en alquiler y de equilibrarla respecto al tratamiento que hoy día se da, desde el punto de vista fiscal, a la vivienda en propiedad. El Ministerio actuará también directamente a través de la empresa pública SEPES, que tiene hoy día en su objeto social el de promover viviendas, y queremos que actúe de manera ejemplar precisamente en la producción de viviendas en alquiler a coste asequible.

Estas son las líneas básicas del proyecto de esta legislatura. No he podido comentar todos los elementos, pero, sin ninguna duda, gracias a sus intervenciones tendré ocasión de retomar algunos temas.

Agradezco su atención y pido disculpas por haber ido un poco más allá de la media hora reglamentaria.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación pasamos a la intervención de los distintos grupos parlamentarios. En primer lugar, por parte del Grupo Popular tiene la palabra don Luis Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Gracias a la señora Secretaria de Estado por su presencia entre nosotros en esta sesión monográfica sobre política de vivienda que habíamos solicitado en coincidencia con su propio deseo de comparecer ante nosotros.

Quiero empezar resaltando una coincidencia con la señora Secretaria de Estado —me temo que no va a haber muchas más— y esta coincidencia es que efectivamente, a partir de 1992, se produce una inflexión —no sé si notable, como la ha adjetivado la señora Secretaria de Estado— en materia de política de vivienda. Coincido en ello y coincido porque, señorías, señor Presidente, hasta 1992 la política de vivienda socialista se puede calificar de auténtico desastre; desastre cuyas coordenadas —no voy a entrete-

nerme demasiado en el análisis del pasado— son el descenso de las viviendas protegidas, de las viviendas de protección oficial, que representaban, en el año 1982, el 60 por ciento de las viviendas iniciadas en un año cualquiera y que se reducen al 20 por ciento. En 1993, con los datos que mi Grupo posee, el porcentaje es básicamente el mismo. En definitiva, en la década socialista los ciudadanos han tenido que acudir a las viviendas libres sin ayuda del Estado.

El precio de la vivienda no ha dejado de crecer hasta el año 1992 y en este año seguramente más por la atonía económica que por otra circunstancia. Y así, en Madrid se ha pasado de 77.000 pesetas el metro cuadrado en 1985 a 228.000 en 1992 y, en términos de media nacional, de 46.000 pesetas en 1985 a 152.900 en 1992. El dato de 1992 desmiente en alguna medida —lo que supongo que es más un propósito que una realidad de la señora Secretaria de Estado— que el esfuerzo para la adquisición de una vivienda no rebase, como es aceptado por todos los expertos internacionales, el 30 por ciento del conjunto de los ingresos familiares.

Las viviendas en alquiler —lo ha resaltado la señora Secretaria de Estado— representa sólo el 15 por ciento del parque, lo que pone en evidencia que, en esta década, el fomento del alquiler ha brillado por su ausencia y sólo el año pasado el Gobierno socialista se decide a traer a esta Cámara una ley que regule los arrendamientos urbanos.

Los recursos presupuestarios asignados a política de vivienda han sido y siguen siendo extraordinariamente escasos, así como los financieros. Los presupuestarios han representado, en los últimos años, una cifra del orden de los 100.000 millones; para 1994 rebasan en muy poca medida esta cifra. Los presupuestos del Estado, unidos a los de la Seguridad Social, alcanzan la cota de los 24 billones el año 1993 y los 28 billones en los presupuestos para 1994. En términos de PIB, como es notorio, las asignaciones en vivienda, incluyendo las desgravaciones fiscales y el tipo bonificado del IVA, se sitúan en el 1 por ciento del PIB, cuando en Europa el promedio es el doble.

Efectivamente, por acuerdo de Consejo de Ministros de mayo de 1991 se prometen muchas cosas y se cumplen algunas. Se promete la creación de los fondos de inversión inmobiliaria que han sido objeto de regulación —luego volveré sobre ello— extraordinariamente cicatera, desde el punto de vista fiscal, sin una equiparación con los fondos de inversión mobiliaria. Y esta es la razón por la que empiezo a preguntar ya a la señora Secretaria de Estado: ¿Cuántos fondos de inversión inmobiliaria se han constituido hasta la fecha? Me temo que muy pocos, porque ha habido una reglamentación de la ley que se ha producido hace escasas semanas o meses. Supongo que la respuesta va a ser que ninguno.

Los ayuntamientos siguen careciendo de recursos para la creación de patrimonios municipales de suelo, sin que se hayan instrumentado líneas especiales de crédito con este fin, como se prometía en el Acuerdo de mayo de 1991. Y el plan, que no sé si es 1992/95 ó 1991/95 —parece que finalmente es 1992/95—, sigue incurriendo —me temo que incluso después de los propósitos de la señora Secreta-

ria de Estado que, una vez más, como le sucede a los socialistas, es más experta en futuro que en presente me ha gustado especialmente el último apartado de su exposición: los proyectos para la próxima legislatura; pero vamos a enjuiciar la labor de los gobiernos socialistas en función de las realidades del momento presente (el futuro ya veremos cómo es), sigue incurriendo en los mismos pecados —si me permite la expresión coloquial—: insuficiencia de los objetivos que persigue. Se habla de 400.000, 460.000 ó 490.000 viviendas. Como reconoce el propio Comité de expertos designado en su momento por el Ministerio, esto significa apenas el 50 por ciento de las necesidades detectadas de vivienda que el Comité estipula en el orden de las 900.000 para el cuatrienio, cifra que, si se agrega un uno por ciento modesto de necesidades de reposición, nos lleva a ese millón, 1.100.000 viviendas detectadas como necesarias.

Ya me he referido a la insuficiencia de los recursos que persiste, tanto los financieros como los presupuestarios. En los financieros los expertos estipulan para este Plan necesidades del orden de los 800.000 millones de pesetas. He tenido ocasión de debatirlo con la señora Secretaria de Estado con motivo de la campaña electoral y no he obtenido todavía un desmentido a esta cifra de 800.000 millones de pesetas anuales, frente a la cifra que se nos dice que se ha negociado ya con las entidades de crédito y con las entidades financieras.

Persistencia de una fiscalidad inadecuada e insuficiente en relación con la política de vivienda. Hasta ahora, con lo único que contamos es esta reforma del límite para acceder a la desgravación del 15 por ciento por vivienda, que ha pasado de dos millones a tres millones de pesetas en la normativa para los presupuestos del año que viene, no en la ley de presupuestos, sí en la denominada ley de acompañamiento o ley financiera.

Persiste, me temo, la insuficiencia de la política de suelo. La señora Secretaria de Estado ha dicho que una de sus preocupaciones, de cara al futuro, para el conjunto de la legislatura va a ser precisamente el urbanismo, sobre el cual, entiende, no tiene competencias la Administración del Estado. Yo le digo que sí las tiene. Tiene nada más y nada menos que la modificación de la Ley del Suelo. Se dictó la Ley 8/1990, de Régimen Jurídico del Suelo y de Valoraciones, y después el Texto refundido del año 1992 que, a juicio de mi Grupo, constituyen pasos atrás en materia de política de suelo en su orientación a la política de vivienda y que no está siendo cumplida por nadie o por casi nadie, salvo por los ayuntamientos en la exigencia de las cesiones del 15 por ciento y por muy pocas comunidades autónomas. La reforma de la antigua Ley del Suelo ha merecido calificativos por parte de los expertos como el de desenfocada, porque se acomodaba a situaciones que estaban en vigor en 1985 y no lo están en 1992-93 y mucho menos en 1994. Reforma radical y rígida; el profesor Tomás Ramón Fernández ha afirmado, como sabe la señora Secretaria de Estado, que implanta un urbanismo a toque de corneta, estableciendo una expropiación-sanción de aplicación prácticamente imposible, por falta de recursos, a cargo de los ayuntamientos y por razones procesales

porque se puede adivinar la existencia de miles de recursos. Una reforma, por otra parte, ni consensuada ni compartida con los ayuntamientos y las comunidades autónomas. Eso explica que Cataluña y Navarra hayan dictado sus propias leyes y que el País Vasco esté actuando totalmente de espaldas a las normas urbanísticas del pretendido ámbito general. Y el Texto refundido no sólo desborda su misión de refundir, sino que curiosamente deroga la propia ley que pretende refundir, declara básicos un montón de preceptos y, en definitiva, incurre en algo que muchas comunidades autónomas estiman como inconstitucional.

Este es el panorama en el momento presente. Y en relación con este panorama yo quería formular a la señora Secretaria de Estado una serie de preguntas que tienen que ver con esta toma de posición de nuestro Grupo en relación con la política de vivienda, desde la exposición de la señora Secretaria de Estado. Señora Secretaria, ¿cuáles son los últimos datos sobre viviendas iniciadas y terminadas? Aquí quiero hacer una aclaración. En la serie estadística del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes, Transportes después, y Transportes y Medio Ambiente ahora, figuran dos conceptos, los conceptos de viviendas iniciadas y viviendas terminadas. Ultimamente, en el seguimiento estadístico, parece preferirse la utilización del término actuaciones financiadas o financiaciones obtenidas. Yo creo que la diferencia entre un planteamiento y otro es importante, porque una vivienda se inicia —perdón por la perogrullada, señorías— cuando se inicia, no cuando se dice que se ha otorgado la financiación. Por los datos que yo tengo en mi poder —espero que la señora Secretaria de Estado los tenga más actualizados—, que son a junio de 1993, en términos de viviendas terminadas, se produce un descenso del 10 por ciento con respecto al año anterior a la misma fecha, y ello tanto en las viviendas libres —descenso del 13 por ciento—, como en las viviendas de régimen especial o de promoción pública —son descensos del 18,73 y del 20,09 por ciento—. Por eso, le pregunto cuáles son los datos —si los puede hacer llegar a mi Grupo— de viviendas iniciadas y terminadas, insisto, en el léxico y en el lenguaje estadístico que se ha utilizado hasta ahora, con diferenciación de régimen general, régimen especial, viviendas de precio tasado y viviendas libres.

¿Cuáles son estos mismos datos referidos a las poblaciones de más de 100.000 habitantes? Nos tememos que se está produciendo una política de vivienda que a lo mejor es exitosa en las pequeñas ciudades y lo es mucho menos en las poblaciones de más de 100.000 habitantes. De ahí el interés en conocer las viviendas iniciadas y terminadas en este conjunto de poblaciones, y, si es posible, la comparación con las necesidades detectadas en este grupo de población, que es ciertamente, como ha admitido la señora Secretaria de Estado, donde el problema es agudo. ¿Cuál es el montante de los créditos para vivienda efectivamente formalizados en estas poblaciones, no ya en el conjunto nacional? Conocemos los datos de la señora Secretaria de Estado, pero nos interesa saber el de este conjunto de poblaciones.

¿Cuál es el importe previsto de las subsidiaciones de intereses correspondientes no a planes anteriores, sino al propio Plan 1992/95? En el programa correspondiente de la documentación que acompaña a los presupuestos, el programa 431A, figura para el plan de viviendas 1992/95 una cifra de 16.800 millones de pesetas. ¿Esa cifra es la última información o hay alguna otra ulterior? Y una pregunta adicional, ¿cómo se explica que se prevean ciento noventa y tantas mil actuaciones y que sólo haya 16.800 millones de pesetas para subsidiación de intereses previstos en el año 1994? Tiene que haber alguna explicación: o no es verdad la cifra de las ciento noventa y tantas mil actuaciones, o para subsidiar esas actuaciones hace falta, ya en el año 1994, bastante más, a juicio de mi Grupo, de los 16.800 millones de pesetas.

¿Cuáles son los últimos datos sobre viviendas iniciadas y terminadas para su explotación en régimen de alquiler? El alquiler constituye, sin duda alguna —lo ha reconocido la señora Secretaria de Estado— el talón de Aquiles de la política socialista de viviendas, por supuesto que en el pasado, pero yo me temo que también en el presente. Según nuestros datos, de las 180.000 ó 190.000 actuaciones, sólo el 2 por ciento se refieren a viviendas en régimen de alquiler, siendo así que el objetivo fijado por la señora Secretaria de Estado, manifestado en alguna comparecencia pública, era el 8 por ciento. Estamos, por tanto, en la cuarta parte del cumplimiento del objetivo de la promoción de viviendas en alquiler.

Ya le he hecho la pregunta anterior de cuántos fondos de inversión inmobiliaria se han constituido, y añado la pregunta complementaria: ¿qué previsiones tiene el Gobierno de modificar la fiscalidad de los fondos de inversión inmobiliaria y en qué medida se plantean estímulos fiscales a las viviendas de alquiler? Hubo una ley muy antigua, la Ley de 16 de diciembre de 1940, la bien conocida Ley Larraz, que, con todas sus deficiencias, constituyó un estímulo muy importante al fomento de las viviendas en alquiler. ¿Contempla el Gobierno alguna fórmula análoga o semejante con este propósito?

Con independencia de esta reforma a la que me he referido del límite de 3.000.000 de pesetas en lugar de 2.000.000, como hasta ahora, para la deducción por alquileres, ¿tienen la Secretaría de Estado o el Ministerio de Obras Públicas en cartera algún tipo de estímulo fiscal adicional? Naturalmente, tendrá que contar con el consentimiento del Ministerio de Economía y Hacienda.

Acabo, señor Presidente, con unas preguntas ya más concretas. ¿Cuáles son las implicaciones y perspectivas presupuestarias y financieras del descenso de los tipos de interés, singularmente en los créditos hipotecarios, a los que hemos venido asistiendo en las últimas semanas, casi en los últimos días? ¿Puede completar alguna información adicional sobre ese fondo de garantía que, dotado con mil millones de pesetas, se prevé en el programa 431A de los presupuestos del Estado?

Finalmente, una referencia inevitable a las cooperativas en general, no a una en particular, que sería la referencia obligada al PSV. Señora Secretaria de Estado, mi Grupo no quiere de ninguna manera utilizar el tema del PSV como

proyector político, pero no puede por menos de manifestar su enorme preocupación por la cuestión, no sólo en Madrid, sino en el resto de la nación. Habrá lugar en algún momento a alguna sesión monográfica al respecto.

En relación con las cooperativas, hay que preguntarle cuáles son las razones de la diferencia de trato favorable a ciertas sociedades gestoras de cooperativas que compiten con desventaja con los promotores de carácter privado, porque en sus ofertas sólo computan como valor de adjudicación el suelo y el coste de la edificación, pero no el resto de los gastos: gastos financieros, gastos notariales, gastos registrales, de proyecto y administración, que representan, como sabe la señora Secretaria de Estado, más de un 20 por ciento del precio total de venta.

Una pregunta más respecto a las cooperativas. A la hora de conceder la autorización el Ministerio, para la subsidiación de préstamos por las cooperativas, ¿se les exige la auditoría de cuentas preceptiva según el artículo 131 de la Ley de cooperación para verificar que no se excede el límite de protección establecido en el Real Decreto 1932/91?

Finalmente, respecto a la ley de Arrendamientos Urbanos, manifiesto nuestro deseo de obtener para los españoles la mejor ley de Arrendamientos Urbanos que sea posible. No podemos valorar el anteproyecto del Gobierno porque acabamos de conocerlo, pero celebramos alguna de las modificaciones que nos ha anunciado la señora Secretaria de Estado. En esta materia, suspendemos nuestra valoración hasta que tengamos tiempo de hacerla, pero insistimos en que es fundamental este proyecto de ley, sin el cual no habrá viviendas en alquiler, no habrá fondos de inversión inmobiliaria y seguiremos en ese modestísimo 15 por ciento que se compara muy mal con los *ratio* de las naciones de nuestro entorno.

En relación con esos proyectos de futuro —ya he dicho que ustedes son expertos en futuro más que en realidades de presente—, quiero desearle éxito, así como también manifestarle que, en la medida en que sus propuestas coincidan con las líneas básicas de nuestro programa, pueden esperar la mejor de nuestras colaboraciones.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, damos la palabra a la Secretaria de Estado para que conteste a las preguntas formuladas por el portavoz del Grupo Popular, según su expreso deseo, puesto que me dice que ha sido una intervención larga con muchas preguntas y que desearía contestarlas sin agruparlas con las del resto de los grupos. No obstante, si SS. SS. consideran lo contrario, seguiremos otro sistema. Esto no significa, a no ser que exista petición expresa por parte de otros grupos o de la propia Secretaria de Estado, que con el resto de las intervenciones pueda suceder lo mismo; yo sería partidario de agrupar las intervenciones y, por tanto, de agrupar las respuestas.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señor Presidente, lo que me preocupa únicamente es si después de la intervención de la señora Secretaria de Estado va a producirse la réplica del Grupo Popular y, nuevamente, la contesta-

ción de la Secretaria de Estado ya que, en ese caso, sería mejor que se agotase el turno de intervenciones.

El señor **PRESIDENTE**: Yo sugiero a la Comisión que, en este caso, la señora Secretaria de Estado conteste a las preguntas del Grupo Popular y que agrupemos las del resto de los grupos para que las conteste en bloque y al final, como siempre, si hay tiempo, abriremos un nuevo turno de tres minutos para contrarréplica o repreguntas. (El señor **García-Arreciado Batanero** pide la palabra.)

El señor **PRESIDENTE**: ¿Cuestión de orden?

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Sí, si lo quiere interpretar así, aunque no es por corregirles la plana.

Mi primera intuición era que sería más correcto que, a partir de ahora, todas las intervenciones fuesen contestadas en bloque por la señora Secretaria de Estado, pero me parece una actitud que podría plantear un grave precedente si la señora Secretaria de Estado decide responder personalmente a la intervención de un grupo, ya que considero que el resto tendrían que recibir el mismo tratamiento por parte de la Mesa.

El señor **PRESIDENTE**: Yo sólo me atengo a una situación concreta. Mi propuesta se debe a que el Grupo Popular ha sido uno de los grupos demandantes de la comparecencia. En segundo lugar, porque la Secretaria de Estado me ha manifestado la conveniencia, para llevar bien el debate, de contestar ahora a las múltiples preguntas a que ha sido sometida por parte del portavoz del Grupo Popular. No obstante, si la Comisión o el portavoz del Grupo Popular estiman lo contrario, yo me atengo lógicamente a lo que decida esta Comisión.

El señor **POSADA MORENO**: Señor Presidente, yo querría matizar —ya que ha tomado estado parlamentario este tema—, apoyando la decisión del compareciente, del Ejecutivo en este caso, que éste puede elegir el contestar agrupadamente, por separado o de la forma que le parezca más oportuna. Además, hay un punto también a considerar y es que esta comparecencia ha sido pedida a instancia del Gobierno y a instancia del Grupo Popular. Parece lógico que si la Secretaria de Estado considera oportuno contestar ahora al Grupo Popular, lo haga, y luego conteste al resto de los grupos de la forma que estime más oportuno, puesto que es una potestad del Ejecutivo. Decimos esto desde la oposición, pero las potestades del Ejecutivo son las potestades del Ejecutivo.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Sin cuestionar, como es obvio, las potestades del Ejecutivo que siempre encontrarán en este Grupo el apoyo necesario, yo mantengo la posición de mi Grupo de que no nos gustaría que hubiese una contestación específica al Grupo Parlamentario Popular y otra conjunta al resto de los grupos. Obviamente, si el resto de los grupos acepta que se les conteste de forma conjunta, no tenemos nada que decir, pero

he querido hacer la salvedad de que me parece que el resto de los grupos deberían estar también en condiciones de solicitar de la señora Secretaria de Estado una respuesta específica. **(El señor Andreu Andreu pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: ¿Alguna matización del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya?

El señor **ANDREU-ANDREU**: Tan sólo quería decir, señor Presidente, que creo que no es la primera vez en que se plantea esta cuestión y que en alguna otra ocasión el señor Borrell ha contestado por separado a los grupos. Yo entiendo que esto se ha producido por querer matizar políticamente unas respuestas y otras. Si el deseo de la señora Secretaria de Estado es mantener posiciones políticas diferentes en las respuestas a unos grupos y otros, no tengo inconveniente en que responda de manera diferente al Grupo Popular del resto de los grupos políticos.

La señora **SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA** (Narbona Ruiz): No quiero causar ningún trastorno en el desarrollo normal de estas sesiones. Hubiera contestado con gusto de manera específica a cada grupo, pero visto que se suscita una cierta discusión, escucho las otras preguntas y después, cuando conteste, es obvio que responderé con las matizaciones que correspondan a cada grupo.

El señor **PRESIDENTE**: Aprovecho esta oportunidad para dejar bien claro que, en lo sucesivo, todas las preguntas se van a agrupar y que los comparecientes contestarán globalmente a las preguntas de todos los grupos políticos.

Siguiendo el orden de intervenciones, tiene la palabra, en nombre del Grupo Mixto, el señor González Lizondo.

El señor **GONZALEZ LIZONDO**: Señora Narbona, bienvenida a esta Comisión, puesto que creo que es su primera comparecencia en la misma.

Voy a hacerle una serie de preguntas muy escuetas y puntuales. Me imagino que conoce usted el problema de las viviendas sociales en Alicante, sobre todo, el denominado barrio de las 1.000 viviendas donde, al parecer, el Ministerio es propietario de una serie de solares en los que se están ubicando determinadas viviendas que no son de recibo. Mi pregunta es si tiene pensada alguna actuación específica su Ministerio en esa zona de la ciudad de Alicante.

Otro tema es el relativo al proyecto de rehabilitación del casco antiguo de Valencia; casco antiguo que ha recibido la visita de los especialistas de Europa y todos han coincidido en algo que sabíamos unos cuantos pero que conocían muy pocos, y es que el casco antiguo de la ciudad de Valencia es el casco antiguo mayor de toda Europa, que requiere, por tanto, una actuación importantísima para la que no disponen de los suficientes medios tanto la Generalidad, como el Ayuntamiento.

Se ha comentado, aunque no sabemos si es cierto, que el propio Ministerio tiene un convenio con la Generalidad Valenciana que afecta a este tipo de actuación. Concreta-

mente, me gustaría que me indicase, señora Secretaria de Estado, qué tipo de convenio es ése, hasta dónde llega la cofinanciación, si es que existe por parte del Ministerio, y en qué forma está establecido.

Quería formularle una pregunta que nos preocupa a muchos y que no sé por qué nadie termina de suscitar, o por lo menos ésa es la impresión que a mí me da. Hemos escuchado y hemos leído en los distintos medios de comunicación los graves problemas por los que atraviesa, ha atravesado y está atravesando la cooperativa PSV. A mí me gustaría saber hasta qué punto está involucrado el Ministerio, qué financiación tiene aportada, en qué forma está cofinanciando estos proyectos, cuál es el número total de viviendas, así como el importe real, si es que lo hubiera, de los préstamos o financiaciones concedidas.

Por último, señora Narbona, querría pedirle que no lo tome como descortesía ya que posiblemente tenga que abandonar la Comisión porque el especial Grupo al que pertenezco hace que tenga que estar votando dentro de 20 minutos en la Comisión de Presupuestos. Leeré su respuesta en el «Diario de Sesiones» o bien, si no pudiera contestar a alguna de mis preguntas en este momento, le agradecería muchísimo que me enviase por escrito, pero repito que no lo tome como descortesía, puesto que es una obligación.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Hay algún representante de Grupo de Coalición Canaria? Pasamos al Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

Tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: En primer lugar, quiero agradecer a la señora Secretaria de Estado, de un lado, su comparecencia, pero siendo esta comparecencia la primera en esta legislatura, también quisiera felicitarla por la extensión de su responsabilidad dentro del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Voy a añadir pocas palabras a lo que viene siendo la intervención usual de nuestro Grupo Parlamentario siempre que tenemos ocasión de hablar del tema que nos ocupa, la política de vivienda, y, especialmente, desde el año 1992, fecha en que se aprueba el Plan de vivienda 1992-1995. Digo a partir del año 1992, porque es evidente que con la aprobación de este Plan se produce una inflexión muy importante en la política de vivienda que se viene realizando en España, cuya síntesis sería afirmar que antes no había política de vivienda y que, a partir del año 1992, empezamos a tener una política de vivienda coherente, articulada, etcétera.

Sabe usted que la valoración que hace este Grupo Parlamentario de este Plan es positiva, tanto por sus objetivos, que se ponen de manifiesto en los documentos que usted nos ha repartido hoy, y que se están cumpliendo con creces, como por el éxito que ha supuesto en cuanto a conseguir una implicación de las diversas administraciones con competencias o responsabilidades —que no es lo mismo, pero también es importante— en materia de viviendas. Este Plan es un buen ejemplo de funcionamiento de la coordinación entre el Estado y, en este caso, las quince

comunidades autónomas que no tienen un régimen de financiación foral como el País Vasco y Navarra.

Hecho este breve preámbulo, quisiera formularle una serie de preguntas acerca de su intervención, puesto que usted conoce nuestros puntos de vista sobre el Plan y, muy especialmente, aquellos aspectos donde cree nuestro Grupo Parlamentario que podría ser mejorado.

En primer lugar, hemos leído en los medios de comunicación un posible incremento de las ayudas públicas a la subsidiación de préstamos, posible incremento paralelo a la baja de los tipos de interés, pero no hemos oído nada al respecto en su intervención de esta mañana. Quisiéramos saber si eso es cierto, si no lo es, si nos lo va a confirmar, si todavía lo están decidiendo o si espera hacerlo el día 22 en la mesa sectorial.

En segundo lugar, estamos a punto de terminar el ejercicio de 1993 y quisiéramos saber si se va a resolver un problema que se viene planteando en los dos ejercicios de cumplimiento del Plan: si vamos a empezar este año 1994 con los convenios con las entidades de créditos firmados, y si vamos a empezar este año 1994 con la orden de actualización de módulos publicada.

Sabe S. S. de la existencia de acuerdos anuales con las comunidades autónomas, sabe S. S. también que nuestro Grupo Parlamentario viene repitiendo en sus comparencias ante esta Comisión que sería bueno que pudiéramos llegar a acuerdos plurianuales, aunque son anuales. Este hecho y la no publicación de los módulos ocasionan graves problemas a aquellos ciudadanos que, con toda su documentación visada por las comunidades autónomas, se dirigen a la entidad de crédito correspondiente, resulta que no hay crédito y ello ocasiona unas colas tremendas, quejas ante las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda, y unas molestias innecesarias para los ciudadanos que se acogen al plan.

Hay una tercera cuestión que me ha aclarado parcialmente en su intervención, pero que no quiero dejar de manifestar. Nosotros creemos que si falla en algún punto el plan es en la atención que dedica a los segmentos más desfavorecidos de la población. Tenemos la vivienda de protección oficial en régimen especial, que consideramos insuficiente porque deja en manos de las entidades de crédito la elección de quién se puede acoger a ella. Generalmente, la política de las entidades de crédito ha traído como resultado que los sectores más desfavorecidos de la sociedad son los más favorecidos dentro de los más desfavorecidos, y son quienes finalmente se pueden acoger a este tipo de ayuda por cuanto las entidades de crédito quieren protegerse ante el posible incumplimiento de los acuerdos crediticios. Nos lo resuelve, en parte, el anuncio de este decreto que, por lo que he entendido, prevé arbitrar unas ayudas o garantías adicionales que deje tranquilas a las entidades de crédito y que permitan que todos los ciudadanos con ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, puedan acogerse a estas ayudas. Repito que hay que solucionar este problema porque el aspecto del plan que queda más cojo es el de estos sectores. Si unimos a esto la falta de ayuda a la promoción

directa por parte de las Administraciones públicas, se pone más en evidencia esta necesidad.

En cuanto a la nueva ley de arrendamientos urbanos, sabe usted que nuestro Grupo Parlamentario ha coincidido siempre y ha manifestado que ésta es una ley necesaria y urgente. La señora Secretaria de Estado conoce cuál es la posición de este Grupo Parlamentario, puesto que se manifestó en la anterior legislatura con un paquete importante de enmiendas al articulado e, inicialmente, con una enmienda a la totalidad que postulaba la devolución del texto al Gobierno fundamentada, muy especialmente, en el problema de los locales comerciales. Nos pide las sugerencias de los diversos grupos parlamentarios. Se las haremos llegar, aunque usted ya tiene las enmiendas que presentamos en la otra legislatura por si las quiere ir estudiando. De cualquier forma, inmediatamente le haré llegar las sugerencias de este Grupo Parlamentario, que van a ir en la línea de lo que defendimos en la anterior legislatura, como es obvio.

Hay un acuerdo de esta Comisión, del año 1989, concretamente de una ponencia especial que se constituyó en su seno para estudiar las transacciones inmobiliarias en las zonas turísticas, de entre cuyas conclusiones había una que urgía al Gobierno a la aprobación de la ley de ordenación de la edificación. Lo hemos ido reiterando. No nos hemos quedado solos, lo han hecho también la práctica unanimidad de los grupos presentes en la Comisión. Estamos donde hemos estado siempre. Por favor, tómeselo con la requerida urgencia. Ya sabemos que es una ley conflictiva, que hay que conciliar intereses muy diversos y que no todo el mundo va a estar satisfecho, pero, en cualquier caso, es una ley necesaria y este Grupo entiende que tendría que constituir uno de los objetivos prioritarios de legislatura por parte del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Por último, quiero referirme muy brevemente a la Ley de Expropiación Forzosa. Estamos de acuerdo en que hay que reformarla. Ahora bien, nuestro Grupo Parlamentario se conformaría con que se cumpliera simplemente. Los procesos expropiatorios se difieren mucho en el tiempo por la falta de medios, por la inactividad o, si se quiere, por la ineficacia de las previsiones legislativas acerca de la composición y trabajo de los jurados provinciales de expropiación. Si los jurados provinciales fallaran en los ocho días que exige la Ley actual de Expropiación Forzosa, muchos de los problemas que se plantean hoy día sobre las expropiaciones, sean o no urbanísticas, estarían resueltos. Estoy de acuerdo en que, con las debidas garantías para la parte expropiante y para la parte expropiada, se deberían agilizar todas las previsiones legales acerca de este procedimiento.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra, en nombre de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, el señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Le agradezco a la señora Secretaria de Estado, doña Cristina Narbona, su

comparecencia para hablar, por primera vez en esta legislatura, sobre el tema de la vivienda específicamente.

Yo, en primer lugar, he de reconocer que durante la labor de la señora Narbona ha habido un hecho que ha cambiado en el Gobierno, y es que antes de que ella se hiciera cargo de la responsabilidad en materia de vivienda el Gobierno no reconocía su capacidad de intervención en vivienda, y que incluso ha sido negada en este Parlamento su capacidad de intervención hasta por el propio Presidente del Gobierno, el señor González. Por tanto, el que el Gobierno reconozca y asuma su capacidad de intervenir en vivienda yo creo que ya es un hecho saludable y que nosotros consideramos positivo.

Aparte de eso, el Gobierno actúa fundamentalmente en las materias que le son decisivas, que son las económicas y, por ello, toda la intervención que el Gobierno pueda hacer en vivienda ni siquiera está en el seno de su propio departamento ni de su propio Ministerio. Es decir, yo creo que las principales actuaciones en vivienda las puede hacer, en nuestro Gobierno, el Ministerio de Economía y, desde luego, plantear mecanismos fiscales para determinadas situaciones de vivienda, como las viviendas vacías, o plantear iniciativas económicas en las que no se favorezca tanto la vivienda como prácticamente el único mecanismo de inversión que tiene determinadas rentas en este país, yo creo que sería muy saludable para que hubiera una racionalización en las formas de producción, adquisición y tenencia de vivienda en España.

Por tanto, creo que queda muchísimo por andar, sin tener que modificar al mapa de competencias autonómicas que marca la Constitución, por parte del Gobierno en materia de vivienda y no solamente en el departamento del que usted es responsable. En ese sentido, yo lo único que le puedo manifestar es el interés y el que mi Grupo, como Grupo de oposición, constructivamente planteará continuamente iniciativas en este sentido; ya ha planteado algunas cara a los Presupuestos Generales del Estado, y seguirá haciéndolo a lo largo de la legislatura, destinadas fundamentalmente tanto a su Ministerio como al Ministerio de Economía y Hacienda.

El plan que ustedes presentaron de 1992-1995, que ya el mero hecho que le he planteado anteriormente creo que tenía elementos positivos, también hay que decir sobre él que entiendo que era un plan pensado dentro de los mecanismos convencionales de tenencia de viviendas. Es decir, no era un plan que se planteara formas «revolucionarias», entre comillas, o que intentaran variar sustancialmente o abordar en profundidad el problema de viviendas en nuestro país.

Y yo creo que la mera enunciación de objetivos es bastante elocuente. Por ejemplo, que dentro de los objetivos se planteara fundamentalmente el de vivienda de protección, en régimen general, 96.000, y en régimen especial 20.000; es decir que había en el régimen general 76.000 actuaciones más que en el régimen especial, lo que ya indica hasta qué punto era un plan que seguía la corriente de la situación, porque en las del régimen especial es precisamente donde se encuentran los sectores sociales que más necesitados están de viviendas. Y nosotros pensamos

entonces, como seguimos pensando ahora, que la acción del Gobierno debería ir destinada sobre todo a estas personas, a estos ciudadanos y ciudadanas que se encuentran por debajo del 2,5 del salario mínimo interprofesional, y a los que la aportación del Estado, naturalmente, es superior, porque, como usted bien ha dicho, puede llegar hasta el 25 por ciento.

Sin embargo, era conservador el plan porque es más fácil subvencionar a las que están por encima del 2,5 del salario mínimo interprofesional, que tienen más credibilidad ante la banca, tienen más fiabilidad de que no van a ser clientes morosos ni que van a devolver la hipoteca, y, por tanto, la tutela que el Estado ejerce sobre estas personas es menor que la que ejerce sobre las de régimen especial.

Por tanto, independientemente de que se haya llegado a cumplir bastante exhaustivamente el objetivo del plan, desde luego el planteamiento que hace nuestro Grupo es que la política de vivienda debería variar de forma importante, dedicando especial interés a estas personas que se encuentran, hoy por hoy, en lo que sería el régimen especial. Y también las iniciativas que nosotros plantearemos irán dirigidas en este sentido.

Creo que también es interesante constatar que en las operaciones de suelo (a pesar de que usted habla de problemas de clasificación) no se han llegado a cumplimentar ni siquiera al 50 por ciento, aunque se encuentra próxima a esa cantidad.

Otro punto más problemático es el de la rehabilitación, aunque, evidentemente, se refiere a características muy diferentes.

En el tema del suelo, independientemente de la clasificación, no sé si usted reconocerá, pero al menos el análisis que nosotros le hacemos es que la Ley del Suelo que nosotros tenemos, hoy por hoy, es bastante inadecuada para facilitar la capacidad de gestión de los ayuntamientos, y nosotros planteamos que es necesaria la modificación de esa Ley del Suelo. Sabemos de la dificultad que esto tiene, porque cuando apenas hace un año que el texto refundido está en vigor, leyes como la del Suelo, que son tan difíciles de poner en ejecución (es tradición en nuestro país que las leyes del suelo tardan entre cinco y diez años en ponerse en auténtica ejecución); por eso creemos que se cometió un grave error intentando, y consiguiendo, porque había una mayoría suficiente por parte del Partido Socialista en ese momento, imponiendo prácticamente el sacar esa Ley del Suelo en el Congreso de los Diputados. Y creemos que se cometió un grave error porque nosotros planteábamos en ese momento que estábamos modificando, retocando, una ley de carácter eminentemente preconstitucional, y ese carácter de preconstitucionalidad continúa vigente en la ley que se ha aprobado. Y lo que nosotros dijimos en ese momento, que está recogido en los Diarios de Sesiones del Congreso, curiosamente, es lo mismo que dice don Miguel Ángel Fernández Ordóñez en el informe que ha elevado como Presidente del Tribunal de la Competencia. ¡Qué casualidad! Reconózcasenos por lo menos al Grupo de Izquierda Unida que en ese sentido hacíamos un análisis objetivo de que estábamos ante una ley muy preconstitucional.

Nosotros creemos que debe modificarse, aunque sabemos también de los peligros que tiene esa modificación; sabemos de los peligros porque la posible modificación de esa ley entrará en un debate en el que pueden triunfar posiciones más conservadoras aún sobre la ley; que agilicen los mecanismos, pero que los agilicen desde un punto de vista más conservador.

Nosotros llamamos a la reflexión del Ministerio sobre algunos aspectos que, por ejemplo, tiene ahora el anteproyecto de la ley de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el que aparecen algunos conceptos, como el de la expropiación por concurso, que se parece extraordinariamente a los mecanismos de actuación del suelo que planteaba Izquierda Unida en el Congreso de los Diputados; se parece mucho. Nosotros pensamos que los mecanismos que planteamos eran más ágiles todavía, y además sin recurrir a la expropiación. Pero llamamos la atención del Gobierno sobre el estudio de esa ley porque algunos elementos aleccionadores se podrán sacar, y creemos que sería interesante, sobre todo en lo que se refiere a la facultad de agilizar los mecanismos de actuación por parte de la Administración, que consideramos extraordinariamente importantes para actuar en el mercado del suelo.

Sabemos de los peligros porque, evidentemente, hay opiniones, incluso dentro del seno del Partido Socialista, que pueden entender que la agilización sea prácticamente la desregulación del suelo. Por ello, sabiendo de los peligros que tiene ese debate, nosotros le planteamos nuestras opiniones que, evidentemente, pueden estar matizadas, como las que tuvimos en el anterior debate, porque toda persona sensata evoluciona (como decía Pavese, creo que era: sólo los tontos no cambian nunca, o cambian demasiado deprisa); aunque podamos plantear mecanismos diferentes, yo creo que aquella línea de actuación que planteaba mi Grupo parlamentario sería bastante interesante cara al futuro.

Yo le manifiesto que nosotros hemos pedido la comparecencia del señor Fernández Ordóñez ante la Comisión de Economía, precisamente para que el debate también se haga en sede parlamentaria, que no se haga únicamente con los mecanismos de expertos de suelo, que nos parece extraordinariamente interesante que funcionen estos mecanismos, pero, al igual que se hace sede parlamentaria con el señor Fernández Ordóñez, creo que sería también bueno que, en sede parlamentaria, tuvieran lugar las opiniones de muchos de estos expertos sobre suelo con los que va a contar el Ministerio de Obras Públicas.

Quisiera también plantearle algunos aspectos sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos. Efectivamente, hasta hoy no hemos conocido oficialmente el anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, pero hemos estado en debates públicos sobre textos que llegaban un poco de aquella manera, pero creemos que tampoco deben tener gran diferencia con el que usted nos aporta ahora, y que yo le agradezco que nos haga esta aportación. Sobre el tema de la Ley de Arrendamientos Urbanos yo también le manifiesto la voluntad de mi Grupo de dialogar en este sentido, aunque nosotros vemos con mucha preocupación el texto que ustedes plantean. De igual manera que han hecho

avances y modificaciones sobre el tema de los locales de negocio, que viene a demostrar que aquel texto que se planteó en la anterior legislatura no tenía por qué ser un texto tan cerrado, sino que no teníamos que haber llegado a aquella situación en la que se plantearon, creo que por parte de todos los Grupos Parlamentarios, excepto el Grupo Socialista, enmiendas a la totalidad, yo creo que de igual manera también se podría plantear una reflexión sobre los mecanismos que se plantean sobre el arrendamiento de bienes de alquiler.

De entrada le diré algo que está sucediendo, que quizá no tenga un valor científico, pero que está sucediendo. Con el hecho simplemente del anuncio de la Ley de Arrendamientos Urbanos se están produciendo un número muy importante de desahucios a lo largo y ancho de nuestro país, sobre todo en aquellas viviendas tanto de construcción como de renta más antigua y, además, a inquilinos con menor entidad cultural o con menor formación. Simplemente con el hecho de que existe en este anteproyecto una disposición transitoria segunda de las características que existe, están funcionando muchísimos despachos de abogados —yo creo que con bastantes pocos escrúpulos— que están amenazando, creando mecanismos de expulsión y de desahucio de muchísimos inquilinos, y esto lo tengo yo constatado en mi entorno más próximo, en Sevilla, en Málaga, en Cádiz, en que hay muchísimos inquilinos que están siendo expulsados. O sea que, fíjese usted, en una situación en que ni siquiera está aprobada esta Ley de Arrendamientos Urbanos, los efectos que está teniendo de desahucio sobre muchísimas personas. Por tanto, nosotros hubiéramos sido partidarios de una posición diferente, que hubiera enlazado más con el texto de 1964.

Indefectiblemente tendrían que cambiarse muchísimos de los conceptos de aquella Ley. No podría mantenerse de ninguna de las maneras la posibilidad de una prórroga prácticamente obligatoria, estamos de acuerdo con eso. Pero creemos que la situación intermedia de ninguna de las maneras era el que cuando expirase un contrato automáticamente el inquilino, si el arrendatario lo deseaba, podía salir del edificio o de la vivienda que estaba ocupando. Creemos que es posible llegar a soluciones intermedias en este sentido.

Desde luego, lo que yo le manifiesto, y es mi opinión, que a lo mejor usted tiene elementos científicos más actualizados que lo que nosotros tenemos, porque nosotros lo único que teníamos era una encuesta del CIS del año 1989; por tanto, si usted tiene documentos más actualizados, le rogaría que nos lo hiciera llegar a los Grupos Parlamentarios, si usted tiene encuestas más actualizadas sobre este parecer en los últimos años, pero mi opinión —y no se preocupe, señor Presidente, que terminaré pronto— es que el problema del arrendamiento solamente va a ser, como problema social, no como problema puntual dirigido a un número muy determinado de personas de rentas medias altas o rentas altas, sino como problema social solamente puede ser solucionado por arrendatarias públicas o arrendatarias de contenido social ligadas a los sindicatos, ligadas a otros elementos de carácter social. Por tanto, si se piensa que con esta Ley de Arrendamientos Urbanos

muchísimos de los propietarios de viviendas, una, dos, tres viviendas, van a poner en juego su vivienda y con ello se va a arreglar un problema social, sinceramente creo que es un planteamiento equivocado.

En consecuencia, no creo que la Ley de Arrendamientos Urbanos, que debe garantizar que en el futuro se planteen paquetes más importantes de viviendas en alquiler, deba estar dirigida tanto a estos pequeños propietarios de viviendas en alquiler, sino a futuras operadoras de tipo social en viviendas de alquiler. En este sentido creo que la Ley no aporta soluciones, sino que deben ser modificaciones a la Ley bastante sustanciales las que deben plantear mecanismos diferentes.

Mi Grupo Parlamentario en este sentido se encuentra dispuesto a dialogar antes y después de que el proyecto sea traído al Congreso de los Diputados, pero sí le manifiesto que deben plantearse serias modificaciones.

A la espera de sus comentarios, señora Narbona, nada más.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Andreu.

Por el Grupo Socialista, don Víctor Morlán tiene la palabra.

El señor **MORLAN GRACIA**: Muchísimas gracias por su comparecencia, señora Secretaria de Estado, y por la información tan completa que nos ha facilitado, tanto documentalmente como en su intervención en el día de hoy, información documental que a este Diputado, y a algunos más, nos llegó ya el lunes de esta semana y que, por tanto, creo que no habrá sido ninguna discriminación respecto a otros Diputados, ya que estaría en el casillero de cualquiera de nosotros el lunes pasado.

En principio era, señor Presidente, criterio de este grupo el mantener una intervención mía con relación al Plan de Vivienda y otra intervención del señor García-Arreciado con relación a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Como no está, porque ha tenido que acudir a la votación de la Comisión de Presupuestos, caso de que llegara durante mi intervención tomaría la palabra, y si no hablaría yo de los dos temas.

Desde 1982 en este país ha habido planes de vivienda que han sido encaminadas a atender a esta problemática y que respondían a circunstancias que concretamente se han ido planteando en estos últimos años. En 1991 se lleva a cabo una reflexión muy importante por parte de ese comité de expertos, en el que se hace un estudio muy exhaustivo sobre la problemática de la vivienda y sobre las distintas soluciones que se pueden aportar para que este tema, que es objeto de atención especial por parte de la sociedad, tenga soluciones más adecuadas para satisfacer las necesidades que existen en cada uno de los colectivos sociales.

Yo creo que en esta comparecencia lo que tenemos que analizar y en lo que tenemos que profundizar es sobre el desarrollo y la evolución que ha experimentado ese Plan en estos dos primeros años de vigencia.

Sí me gustaría hacer referencia, para centrar un poco lo que es el término del debate, y usted también ha hecho referencia a ello en su exposición, no así los otros Grupos

Parlamentarios, a cuáles son las coordenadas iniciales en las que se planteaba el desarrollo del Plan. Desde nuestro punto de vista, había dos líneas argumentales a seguir: una de ellas era el fomento de la oferta, y otra el hacer posible que hubiera una demanda para atender a esa oferta que se planteaba.

Desde el punto de vista del fomento de la oferta se plantea que este Plan de Vivienda 1992-1995 tiene que ofrecer suelo a bajo coste y destinado a viviendas de protección oficial; tiene que haber créditos blandos y subvenciones; tiene que haber promoción de viviendas al precio tasado, tanto en venta como en alquiler, y en especial destinadas a alquileres con rentas reducidas y tiene que haber un fomento de la rehabilitación de inmuebles para posterior calificación como vivienda de protección oficial.

Desde el punto de vista del fomento de la demanda, de intentar que haya ciudadanos que, debido a las condiciones en que esa oferta existe, se acerquen a la misma, tiene que haber un subsidio de tipos de interés en los préstamos a veinte años en el régimen especial y a quince años en el régimen general, de forma que el esfuerzo financiero para la devolución de los préstamos —como ya se ha comentado, y usted misma ha comentado en su comparecencia— no suponga más del 30 por ciento de los ingresos; y tiene que haber también subvenciones en el aumento de la compra hasta el 10 por ciento del precio de la vivienda. Estas líneas básicas iban dirigidas a que en el mercado de la vivienda se produjeran más de 400.000 actuaciones y en el mercado del suelo se produjeran 93.326 actuaciones, es decir, un total de 494.000 actuaciones que permitieran paliar el problema que se planteaba en la construcción y en la compra y alquiler de viviendas.

Usted nos ha presentado hoy un cumplimiento del plan de vivienda 1992-1995 que ha detallado en su exposición y que nos produce satisfacción su cumplimiento, porque los datos que usted suministra, tanto en régimen especial o general como en precio tasado son datos ciertamente importantes. Por un lado, se deben a que existe una voluntad por parte del Gobierno de sacar adelante un plan de vivienda que permita conseguir que el acceso a la vivienda sea en unas condiciones mejores y que se movilice y se genere capital para atender a la construcción, pero también porque existe una voluntad decidida por parte del Gobierno de que exista una coordinación con las administraciones públicas para que este plan de vivienda salga adelante.

Me gustaría entretenerme un momento en este tema. Al escuchar algunas intervenciones parece que el único responsable de un plan de vivienda es el Gobierno. Recuerdo que en 1984, cuando se produjo todo el proceso de transferencias a las comunidades autónomas, se asumió por parte de las mismas una responsabilidad y una competencia que han tardado bastantes años en asumir tal como están haciendo en estos momentos, sobre todo algunas de ellas, con el desarrollo de este plan.

Yo me acuerdo de que en la Comunidad Autónoma de Aragón, a la que pertenezco, cuando en 1984 llega un gobierno de centro-derecha los fondos destinados a vivienda de promoción pública disminuyen de forma con-

siderable. Yo no sé si este esquema de funcionamiento, este deseo de satisfacer y de cumplir unos objetivos de construcción de vivienda se ha planteado en todas las comunidades autónomas. Lo que sí puedo decir es que en aquellas donde el gobierno socialista ha tenido algo que ver éste ha sido uno de los objetivos que se ha marcado en su programa de acción de gobierno.

Me temo —y me gustaría que usted me lo dijera— que otras comunidades autónomas no han funcionado como debieran a la hora de marcar prioridades y destinar fondos para atender a este tipo de necesidades. Y lo digo porque si tiene que haber una actuación decidida por parte del Gobierno en cuanto a buscar financiación para el desarrollo de un plan de vivienda, quien está poniendo los instrumentos para que ese plan se ejecute, quien está visando las calificaciones, quien está dando las calificaciones definitivas, quien está informando las subvenciones son las comunidades autónomas y los expedientes que las comunidades autónomas estén tratando son los que acaban poniendo en marcha la construcción de un grupo de viviendas o de una vivienda.

Con esto no quiero en absoluto que aquí se exima a una parte de este proyecto de la responsabilidad, sino que se ponga perfectamente claro cuál es la responsabilidad de cada Administración en el desarrollo de un plan de vivienda. Y lo digo porque en este caso concreto, y a la vista de los resultados que usted nos está ofreciendo, existe una mayor concienciación por parte de las comunidades autónomas de que la vivienda es un tema importante. Lo digo también porque desde el punto de vista del Gobierno se ha llevado a cabo un plan nacional de vivienda entre 1992 y 1995 cuyos resultados en su ecuador son positivos.

Hay dos aspectos, el de la rehabilitación y el del suelo, cuyo nivel de cumplimiento está por debajo de los otros sectores a que afecta el propio plan, pero también es cierto que estamos en estos momentos, al 10 de noviembre, y quedan en principio dos meses hasta el 31 de diciembre, y me imagino que, de acuerdo con sus propias palabras, esos porcentajes se incrementarán de forma sustancial al 31 de diciembre de 1993.

He prestado, señora Secretaria de Estado, muchísima atención a su información, porque ha puesto de manifiesto una serie de elementos que son importantes a la hora de evaluar lo que ha sido el plan y lo que tiene que ser tanto el futuro desarrollo de este plan como la actuación del Gobierno en materia de vivienda.

Me parece muy bien que usted haya planteado que tiene que haber un acuerdo entre Administración central, comunidades autónomas y ayuntamientos para que exista un importante aumento de la colaboración en tema de suelo y vivienda. Aplaudo la idea de la creación de este fondo de garantía que va a permitir suavizar las condiciones a aquellas personas que con una renta dos veces y media inferior al salario mínimo interprofesional y que se va a favorecer el acceso a créditos para atender este tipo de peticiones.

Nos parece perfecto, porque está en nuestra filosofía como partido y usted así lo ha dicho, que el aumento de las viviendas de protección oficial destinadas a alquiler y las viviendas de promoción pública directa a cargo exclusivo

de las comunidades autónomas serán el punto en el que se demostrará cuál es la priorización que establece cada una de ellas para atender este tipo de necesidades.

De cualquier manera, quiero plantear un tema que no se ha suscitado, que es el de los jóvenes y la posibilidad que tienen de acceder a estas viviendas. Por las medidas que usted ha expuesto, observo que sin lugar a dudas uno de los destinatarios va a ser ellos, cosa que alabo y aplaudo.

Respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el proceso que se ha seguido desde su presentación en la legislatura pasada en esta Cámara ha sido un proceso abierto. En ningún momento ha sido un proceso sobre un texto cerrado. Eso quedó muy claro en el debate que tuvimos tanto en potencia con los distintos grupos parlamentarios, en el que pude observar que existía por parte de todos un interés muy alto en llegar al mayor consenso posible para que esta Ley de Arrendamientos Urbanos cumpliera uno de los principios que nosotros consideramos fundamental, y es que tiene que ser una ley equilibrada, de manera que no se prime a unos sobre otros, porque entendemos que eso podría dislocar el propio planteamiento de la ley y generar mayores decepciones y podría no atender a todo el colectivo de personas afectadas por la ley que, indudablemente, es de diversa índole y con intereses muy encontrados.

Aplaudo y apoyo, como es lógico, que con este nuevo anteproyecto que se nos ha presentado siga abierto ese nivel de colaboración y de diálogo y entendimiento con los grupos políticos porque, algún portavoz lo ha dicho ya, entendemos que es una ley que tiene que surgir del consenso y tiene que surgir de la unidad de criterios que debemos mantener todos para atender la solución de esos problemas que están latentes y que esperamos que en ésta muy pronto se solucionen a través de esta Ley de Arrendamientos Urbanos; Ley que, indudablemente, contempla una serie de modificaciones que tienen mucho que ver con la duración del contrato de arrendamiento, que tienen mucho que ver con las subrogaciones «mortis causa» a inter vivos, que tiene que ver con el régimen de rentas, que tiene que ver mucho con el derecho de traspaso, que tiene que ver con la simplificación de los procesos arrendaticios como un elemento importante para resolver esos arrendamientos en los que existen fuertes desavenencias entre arrendatario y arrendador y que tiene que ver con la solución a los contratos tanto de vivienda como de locales de negocio vigentes hasta la fecha.

El Grupo Socialista está abierto en este debate a llegar a fórmulas de entendimiento y de apoyo con los grupos políticos para que sea una ley de todos los partidos políticos y no una ley de un grupo concreto.

Respecto al futuro de la política de vivienda —y con esto termino, señor Presidente—, ya he hecho referencia a alguno de los temas importantes que ha planteado la Secretaria de Estado, como es el fondo de garantía. Valoro positivamente el anuncio de traer una ley de ordenación de la edificación como una de las prioridades que se marca su Secretaría de Estado. Entre otras cosas porque lo que usted ha dicho es compartido por este Grupo respecto a la necesidad de esta ley de ordenación. Sus comentarios avalan ya no sólo la necesidad de esta ley, sino el que se mantenga

esa prioridad que desde el Gobierno se quiere dar a la incorporación de esta ley el debate parlamentario.

Nos encontrará siempre, señora Secretaria de Estado, para ayudar y colaborar y trabajar en conjunto para que exista un fomento de la vivienda en alquiler y para que las iniciativas que se vayan planteando para el fomento de este tipo de vivienda se plasmen y se planteen en este entorno parlamentario, en este entorno de discusión que indudablemente favorecerá lo que nosotros hemos planteado desde siempre. Nos encontrará siempre, señora Secretaria de Estado, para ayudar, colaborar y trabajar en conjunto para que exista un fomento de la vivienda en alquiler y para que las iniciativas que se vayan planteando en los aumentos de ese tipo de viviendas sean iniciativas que se plasmen y se planteen en este entorno parlamentario, en este entorno de discusión, que indudablemente favorecerá lo que el Grupo Socialista ha planteado siempre, que es un mayor incremento del número de viviendas en alquiler respecto al que existe actualmente. Hablar de un 15 o un 18 por ciento en relación al parque actual de viviendas, son cifras exiguas que están muy alejadas de las medidas de la Comunidad Económica Europea. Por ello, en esa dirección nos encontrará siempre apoyándola y con ganas de que haya un cambio de cultura en lo que es la propiedad o el alquiler de la vivienda, para que en este país nos acostumbremos poco a poco a que el alquiler es también una forma de vivir, en la que junto a unas rentas adecuadas y acordes con la calidad de la vivienda existan unos contratos que permiten una permanencia en la misma durante un tiempo determinado.

Con esto, señor Presidente, acabo mi intervención. Agradezco de nuevo la comparecencia de la señora Secretaria de Estado y, como es lógico, contará con nuestro apoyo para llevar a cabo las políticas que diseñe a partir de estos momentos y que estén enmarcadas en lo que es nuestro programa socialista en materia de viviendas.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra la Secretaria de Estado.

La señora **SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA** (Narbona Ruiz): Gracias, señor Presidente y señores Diputados.

Procederé a contestar a las preguntas en el mismo orden en que me han sido formuladas por parte de los grupos, comenzando, por tanto, con la respuesta al representante del Grupo Popular. Voy a intentar ser telegráfica en las contestaciones.

Pone en cuestión S. S. que haya habido una inflexión notable con el Plan de vivienda respecto a años anteriores. Le voy a dar solamente unas mínimas comparaciones. En el año 1990, es decir, hace tres años, el número de viviendas del correspondiente programa de actuación pública que llegaron a financiarse fue de sólo 52.000 viviendas. En los años 1992 y 1993, entre los dos años, superaremos las 200.000 viviendas, es decir, cada año —más en el año 1993 que en el año 1992— se va a rebasar con creces el doble de la cifra de viviendas objeto de ayuda pública de 1990.

Respecto del volumen de financiación convenida, en el año 1990 fue de 207.000 millones; en el año 1993 es, en estos momentos, 730.000 millones de pesetas. Es decir, se ha multiplicado por un coeficiente superior a tres el volumen de créditos convenidos con las entidades de crédito. Y por lo que se refiere a las concesiones sobre esa cifra, en el año 1990 fueron tan sólo 181.000 millones de pesetas. Quiero decirle que en estos últimos quince días —sólo en los últimos quince días— nos han entrado expedientes por valor de 100.000 millones de pesetas, y que al final de este año posiblemente alcanzaremos una cifra próxima a los 700.000 millones de pesetas efectivamente concedidos, no sólo convenidos. Por lo tanto, si hablamos sólo de cifras, la inflexión se ha producido.

Se remite, como en otras discusiones, a que en el año 1982 el 60 por ciento de las viviendas iniciadas en este país eran de protección oficial y sólo el 40 por ciento eran viviendas libres. Hemos tenido ocasión algunas veces de decir cuán vacías pueden ser las cifras si por vivienda de protección oficial se entiende —como desgraciadamente fue durante muchos años en este país, en un 70 por ciento— viviendas construidas con ayuda pública en las provincias del litoral de la costa española. Por lo tanto había más viviendas de protección oficial, pero, ¿quiénes tuvieron acceso a esas ayudas? La desgracia es que quienes tuvieron acceso a esas ayudas todavía pesan dentro del presupuesto de la Dirección General de Vivienda en más de la mitad del volumen total de recursos que cada año hay que destinar. Porque esos son programas que reconocieron en su momento unos derechos de ayudas a determinados destinatarios, destinatarios sobre los que no se ha vuelto a hacer ninguna comprobación al cabo de los años sobre la efectiva necesidad de esas ayudas, cosa que no sucede en el actual Plan de Vivienda, donde la subsidiación se concede durante cinco años, y a los cinco años, para seguir siendo objeto de ayuda pública, hay que volver a demostrar que se está en un determinado nivel de renta. Por lo tanto ¡ojo! con la comparación de lo que se hacía y de lo que se hace. Yo creo que lo bueno es avanzar hacia políticas cada vez más afinadas de gasto público y da lo mismo que sea un uno o un dos por ciento del PIB, si lo que está dentro de ese porcentaje son mayoritariamente actuaciones de escasa eficacia social, no me importa demasiado el porcentaje. Creo que hay que ir mucho más al contenido de las políticas.

¿Recursos escasos desde el punto de vista presupuestario? Los que tenemos para el año 1994 serán suficientes porque el efecto de la evolución del Plan, en términos presupuestarios, cuando va a sentirse con todo su vigor es a partir del año 1995. Recuerden S. S. que en la mayoría de las modalidades que existen en el Plan de Vivienda, la subsidiación y, por lo tanto, el gasto público, aparece cuando aparece el comprador de la vivienda. Por lo tanto, en todo lo que es nueva construcción, hay normalmente dos, tres años de diferencia en el tiempo, entre el momento en que se concede el crédito para la promoción de esa vivienda y el momento en el cual, a efectos del gasto público, aparece el cómputo derivado de esa actuación.

Naturalmente en este Plan de Vivienda hemos introducido la modalidad de ayuda directa al comprador que hace que el volumen de gasto público crezca mucho más rápidamente que en épocas pasadas, precisamente porque hay un número muy importante de actuaciones donde la financiación con subsidio se da de forma inmediata al comprador de la vivienda, sin pasar por un promotor, sin pasar por una fase de construcción de nueva vivienda, que es algo que yo creo que no se ha destacado suficientemente cuando se ha hecho referencia en alguna intervención a que este Plan no es revolucionario. No es revolucionario, pero tampoco es tan claramente continuista porque apuesta por la movilización del parque ya construido, que mucho tenemos y excesivamente poco utilizado. Por lo tanto, antes de plantearse solamente el crecimiento de ciudades y nueva construcción, hay que hacer mucho más de lo que hemos hecho hasta ahora, pero en esta línea de ayudar a la movilización de lo ya construido.

¿Recursos financieros? He dicho antes que este año, a las alturas en que estamos, se ha convenido con las entidades de crédito 730.000 millones de pesetas. Ese dato estaba en el cuadernillo, que lamento si alguno no lo ha recogido a tiempo porque le hubiera venido bien para ver los datos, pero lo he remitido a SS. SS. y estoy abierta a cualquier explicación ulterior. Hasta ahora se ha convenido esa cifra, 730.000 millones de pesetas para este año, respecto a la cifra del año pasado de 440.000 millones de convenio. Es decir, ha habido un salto importantísimo y tendrá que seguir habiendo un incremento porque, obviamente, el Plan es ambicioso y dependerá de cuáles sean las correspondientes evoluciones en cuanto a los préstamos medios.

No se ha constituido todavía ningún fondo de inversión inmobiliaria, entre otras cosas porque, como bien decía el señor Ortiz, la reglamentación que cierra lo que inició la Ley de 1992 se ha producido hace escasas semanas. Me consta por parte de determinados operadores públicos que se está cerrando el diseño de pocos fondos, pero sí de alguno. Por supuesto le invito a que vea en el programa del Partido Socialista en materia de vivienda la medida que se incorporó, como medida a proponer y a estimular desde el Gobierno, en el sentido de mejorar la fiscalidad de los fondos de inversión inmobiliaria cuando en su patrimonio exista un porcentaje significativo de viviendas con contratos de prórroga forzosa o de viviendas de protección oficial. Por lo tanto, en esa línea trabajaremos y en esa línea haremos las pertinentes sugerencias.

Ha habido líneas de crédito para desarrollar suelo. Este año, la línea de crédito, de acuerdo con la cual tienen ustedes los resultados de lo ya financiado, es una línea al 5,75 por ciento para compra, urbanización de suelo que se destine preferentemente a vivienda de protección oficial. Lo que no ha habido exactamente —si a eso se refiere el señor Ortiz— es una línea de crédito del Banco de Crédito Local a la que se hacía referencia en los acuerdos del año 1991. Pero dentro del Plan de Vivienda ha existido este instrumento, existe y está en pleno funcionamiento.

¿Los objetivos son insuficientes? No pretendemos que toda la demanda de vivienda que surja en este país de aquí

a 1995 goce de ayudas públicas. Creo que la ayuda pública debe ser muy selectiva. Abordar con ayuda pública por parte de la Administración central y en quince comunidades autónomas el número de actuaciones que nos hemos propuesto, hay que entenderlo en un conjunto más amplio; entre otras cosas existe el País Vasco y Navarra, que hacen importantes políticas de vivienda a nivel local, que complementan en estos territorios de manera, yo diría, bastante eficaz el esfuerzo del resto de las administraciones territoriales en todo el territorio. Pero es que, además, casi todas las comunidades autónomas, porque alguna está abandonando esta línea de actuación, producen directamente con cargo a sus presupuestos viviendas de promoción pública directa que no están dentro del Plan de Vivienda, que son aquellas que no pueden ser atendidas por circuitos de financiación crediticia porque ningún aval ni ninguna ayuda extraordinaria podría hacer que un banco financiara una vivienda para personas que no tengan ingresos o que tengan unos ingresos realmente muy bajos. Esa necesidad de vivienda para las capas más bajas en cuanto a ingresos tiene que ser asistida fuera de los mecanismos del mercado, desde la acción pública directa, y esa es la única forma de atenderlo correctamente. Lo que atenderemos en el Fondo de Garantía serán operaciones diseñadas de acuerdo con los criterios normales de viabilidad del propio Plan de Vivienda, donde, por tanto, habrá una adecuación a las circunstancias de los solicitantes. Aunque tengan menos de dos veces y media el salario mínimo puede ser que su esfuerzo sea un esfuerzo razonable, y que haya que complementar la garantía hipotecaria con otras garantías adicionales, pero desde luego está claro que para quienes son pobres de necesidad realmente tiene que intervenir la acción pública. Y no digo que tengan que intervenir sólo las comunidades autónomas, creo que es un esfuerzo de todo responsable político, que debemos estimular desde las tres administraciones con acciones públicas concretas en materia de vivienda social complementarias al Plan de Vivienda.

Valora como poca cosa haber pasado de dos millones de pesetas a tres millones el nivel dentro del que se va a tener derecho a la desgravación fiscal por alquiler. Simplemente hemos multiplicado por tres el número de familias españolas que van a poder tener acceso a esas ayudas, porque evidentemente en este país, segmentado en niveles de renta en una parte muy importante por debajo de tres millones de pesetas de ingresos, prácticamente el 90 por ciento de la población española se nos sitúa dentro de ese nivel. Por tanto, no creo que sea una medida tan despreciable; otra cosa es que haya que ir mucho más allá. Desde luego, cuando yo he hablado de las líneas de futuro lo he hecho señalando la importancia de las medidas fiscales.

Respecto de las cooperativas no es el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente el que tiene que comprobar que las cooperativas o los promotores privados cumplan los requisitos que la legislación vigente les impone como agentes en el mercado inmobiliario en su caso. Esas competencias en materia de inspección de todo tipo hoy día están en el ámbito de las comunidades autónomas. La Dirección General para la Vivienda, habiéndose

transferido las competencias en materia de vivienda de las comunidades autónomas, lo único que hace, exclusivamente, una vez que ha diseñado el marco de ayudas, es tomar nota de que las comunidades autónomas han concedido determinadas ayudas y proceder a iniciar la correspondiente subsidiación, o aplicación de subvenciones en su caso, a los beneficiarios designados y, por tanto, analizados y controlados en su caso por las comunidades autónomas.

Las cooperativas gozan de un trato más favorable en los decretos que regulan el Plan de Vivienda. A las cooperativas, en la medida en que coincida la figura del comprador con el promotor, se les asigna el trato que se le da en el Plan de Vivienda al comprador de vivienda, puesto que reúnen, deben reunir, las dos circunstancias: son promotores de sus propias viviendas. Está claro que la figura de las gestoras de cooperativas, que aparece con fuerza en los últimos tiempos, es una figura que no está claramente regulada en nuestra legislación y que será necesario que se produzca esa regulación, pero las cooperativas, como tales, tienen el trato, dentro de la normativa de vivienda, que corresponde a esa doble naturaleza de los cooperativistas: compradores y promotores de sus viviendas.

En cuanto a la Ley del Suelo, está claro que no se han producido todavía sentencias por parte del Tribunal Constitucional respecto a los recursos que en su momento se presentaron por parte de algunas comunidades autónomas. Creo que, cuando se resuelva eso, al menos tendremos claro cuán constitucional era y qué partes, en su caso, deberían ser modificadas si el Tribunal Constitucional lo estima oportuno. En cualquier caso, con esta Ley del Suelo, aunque su aplicación no esté generalizada que, evidentemente no lo está y sería raro que lo estuviera con un texto refundido tan recientemente promulgado, se pueden hacer cosas cuando hay voluntad política de hacerlas. Y quien me ha sucedido en la responsabilidad como Director General de la Vivienda, en su faceta de Alcalde de Mahón, ha sido capaz de desarrollar suelo con la ley vigente y de eliminar para el futuro cualquier problema de vivienda en su ciudad; por tanto, con la ley se hacen cosas. La ley es mejorable como todo, y su aplicación, desde luego, está muy en función de la voluntad política y de la capacidad gestora de quienes pueden desarrollarla en la práctica.

El señor Ortiz tiene una afición, sostenida en el tiempo, por dar importancia a los datos sobre viviendas iniciadas y terminadas, que yo respeto. Quiero decirle simplemente que esta es una estadística que no es que queramos que pierda importancia, es que no tiene ninguna, porque no le pasa nada a nadie si no consigue el papelito correspondiente acerca de que la vivienda está iniciada o terminada. No existe en estos momentos, en la práctica diaria, la tensión, digamos normal, que ha existido en otras épocas, antes de la transferencia a las comunidades autónomas, para recabar el dato de viviendas iniciadas y terminadas. Por tanto, esa es una estadística que nos llega incompleta, que hay comunidades autónomas que ni siquiera nos la envía y que, por supuesto, me parece que para medir la política de vivienda ha dejado de ser en estos momentos significativa, entre otras cosas porque una política de

vivienda que se apoya y que va a apoyarse cada vez más en la ayuda a la compra de viviendas ya construidas, poco tiene que ver con una política de vivienda que se medía en términos de más ladrillos puestos en el mercado. Por tanto, está claro que los datos de viviendas iniciadas, por supuesto que está debajo de los datos de las viviendas financiadas, pero ¡ojo!, que es raro encontrarse con una operación de vivienda financiada, en el caso de nueva construcción, en el que la vivienda no esté ya bastante avanzada cuando llega al Ministerio el expediente de concesión de préstamo; más bien es un dato, digamos, que confirma la actividad y no que se queda en el aire y ni tiene nada que ver con la iniciación.

Respecto a cuánto se está financiando en ciudades con más de cien mil habitantes, le puedo decir que las estimaciones que tenemos ahora mismo de la primera etapa del plan confirman que el 70 por ciento aproximadamente de los créditos concedidos en el Plan de Vivienda se refieren a actuaciones en poblaciones con más de cien mil habitantes, así como confirma también que un porcentaje similar está yendo a familias con ingresos por debajo de las tres veces y media el salario mínimo, cosa que en ambos casos me parece que es una matización cualitativa muy importante del Plan de Vivienda, que no son sólo números, que son personas y que son ubicaciones concretas de nuestras actuaciones.

Es cierto que dentro de la evolución del Plan no estamos satisfechos con el número de viviendas promovidas para alquiler, es verdad, y el señor Ortiz ha recogido muy exactamente que hace un par de meses el porcentaje de las que ya estaban financiadas, que lo eran para alquiler, era sólo del 2 por ciento y no ese 8 por ciento que como objetivo, además muy tímido, nos habíamos puesto en su momento. Me congratula, sin embargo, decir que según los datos de los dos últimos meses —si tienen ocasión, comparen el cuadernillo que les envíe y la hoja que he repartido hoy—, ha habido un salto que, en términos relativos, es importante. Precisamente se ha producido en vivienda de régimen especial y la mayoría de esas operaciones lo están siendo en alquiler, debido, sobre todo, a la actividad de la Comunidad Autónoma de Madrid, a través del Ivima, y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son las dos comunidades autónomas que están implicadas de una forma más intensa en construir viviendas de protección oficial destinadas al alquiler. Yo creo que eso es importante, porque ése es un régimen que en algunas comunidades autónomas lo están llevando a cabo los propios promotores privados, pero en la mayoría de los supuestos se está abordando desde promotores públicos.

Yo le agradezco la voluntad de colaboración en relación con la Ley de Arrendamientos Urbanos porque entiendo que hay campo para esa colaboración, igual que hay campo para recoger algunas otras observaciones que esta misma mañana se han vertido sobre su contenido y, por supuesto, espero que esa colaboración se plasme en los próximos acuerdos al respecto.

El señor González Lizondo me ha hecho tres preguntas, dos de ellas referidas a Alicante y Valencia, que puedo contestar por escrito, aunque podría hacerlo ahora. Pero,

por acortar el tiempo, sólo voy a contestar a la que tiene un carácter general, que es exactamente cuán involucrado está el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en la cooperativa PSV.

En el registro de créditos acogidos al Plan de Vivienda 1992-1995, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en estos momentos apenas existen dos mil viviendas de PSV que hayan obtenido financiación con cargo al plan y que el crédito haya llegado a la correspondiente entidad financiera. Por lo tanto, son actuaciones que en estos momentos están iniciadas y que entiendo que se van a desarrollar sin mayores problemas. Es cierto que la crisis de esta cooperativa ha puesto en cuestión la posibilidad de llevar a cabo un programa que en su momento UGT patrocinó como programa muy ambicioso de vivienda y que su propia dimensión ha sido, sin ninguna duda, uno de los límites con los que se ha encontrado para poder desarrollarse con normalidad. Pero el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como he dicho antes, no es en absoluto el responsable de valorar la idoneidad empresarial, no sólo de las cooperativas sino tampoco de los promotores privados, que algunas veces tienen también sus problemas. Desde luego, el que PSV tenga problemas no significará en absoluto que se modifique un apoyo institucional claro a las fórmulas de cooperativismo en materia de vivienda, porque creemos que es una fórmula complementaria a la iniciativa privada convencional que debemos de seguir apoyando.

Al representante de Convergència i Unió, señor Recoder, le agradezco, en primer lugar, tanto su felicitación por mi nuevo cargo como la valoración positiva que ha hecho del Plan de Vivienda. Paso a contestarle a sus preguntas, alguna de ellas incluso (me doy cuenta en estos momentos) también se había formulado por parte del señor Ortiz, y pido disculpas por no haberle contestado.

El señor Recoder me pregunta qué va a pasar, puesto que hay una tendencia a la evolución a la baja de los tipos de interés de los créditos hipotecarios. Esa tendencia es evidente en estos momentos, no sólo respecto de los créditos nuevos, sino que, además, el Gobierno y las instituciones involucradas en el proceso del crédito hipotecario, como son los notarios, por ejemplo, y las propias entidades de crédito, están buscando soluciones que, en síntesis, abaraten y faciliten el acceso a créditos a tipos de interés más bajos para el conjunto de la ciudadanía. De manera que, efectivamente, haya una repercusión favorable de lo que es una tendencia que esperamos se mantenga y nos acerque a los tipos de interés de mercado libre que existen en otros países de nuestro entorno.

Nos proponemos plantear a los consejeros responsables en materia de vivienda, en la conferencia sectorial del día 22, las posibles líneas de propuesta al Gobierno, en cuanto a los efectos, en términos de ahorro público, que puede comportar esa evolución de los tipos de interés, puesto que es evidente que los tipos de interés están descendiendo más rápidamente de lo que preveíamos cuando hicimos el cálculo inicial de valor actual del Plan de Vivienda y que ya este año, con el simple recorte que se produjo de un tipo de convenio inicial, que era el 12,5 por ciento al actual

11,75, se ha producido un ahorro real para el gasto público muy significativo. Queremos valorar con los consejeros cómo plantear un reajuste de lo que queda del Plan de Vivienda, y avanzo que nuestra postura como Ministerio será la de aumentar y concentrar las ayudas en los niveles de ingresos más bajos, puesto que entendemos que el abaratamiento de los créditos va a hacer innecesario, afortunadamente, parte del gasto público destinado a familias de rentas medias. Cuando el Plan de Vivienda se concibió, se elevó de 2,5 veces el salario mínimo hasta cinco veces y media el salario mínimo el límite de acceso a las ayudas públicas, entre otras cosas porque los precios estaban muy altos y porque los créditos estaban muy caros en el mercado. Si esa circunstancia cambia, al menos en lo que se refiere de manera significativa a los créditos, nos ahorraremos subsidios de tipo de interés para los niveles por encima de las tres veces y media o de las cuatro veces el salario mínimo y podremos recomponer el escenario del Plan de Vivienda, si se estima así por parte de las comunidades autónomas competentes en esta materia, en torno a escenarios que primen el esfuerzo destinado a los niveles de ingresos más bajos. Por lo tanto, estamos procediendo a lo que es un cómputo de lo que ha sido de verdad el coste hasta este momento del Plan, que en términos de valor actual, sin ninguna duda, está siendo menor, entre otras cosas por el retraso en su implementación. Los gastos del Plan de Vivienda, como he tenido ocasión de comentar, son gastos que se producen con bastante retraso y cuando vamos a empezar a notarlos será a partir del año 1995, pero para los años 1993 y 1994 ha sido necesario menos esfuerzo presupuestario para este plan de lo que inicialmente se computó. Por lo tanto, iremos a ese debate con los consejeros intentando llegar a un acuerdo revisado del escenario del Plan de Vivienda, pues entendemos que el mayor esfuerzo hay que hacerlo allí donde el mercado sigue sin poder dar una respuesta satisfactoria.

Y por lo que se refiere a la necesidad de cerrar de inmediato los aspectos relativos al tipo de interés de convenio y a los precios máximos legales de las viviendas objeto de protección para 1994, puedo decirle que a partir de la semana que viene vamos a comenzar a trabajar con el Ministerio de Economía para fijar ambas cosas, con el deseo, por parte del Ministerio, de plantear un mecanismo que permita el acuerdo, al menos bianual, para lo que queda del Plan de Vivienda en ambos aspectos: precio y financiación en cuanto al tipo de convenio que, por supuesto, y afortunadamente, será más bajo que el 11,75 por ciento actual, salvo que sucedan hechos no esperables en estos momentos.

Por lo que respecta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, las enmiendas que ha presentado el Grupo de Convergència i Unió al articulado las estudiamos todas en su momento, y no sólo las estudiamos, sino que, en parte, hemos incorporado al texto que actualmente tienen ustedes delante varias de esas enmiendas, igual que hemos incorporado algunas de otros grupos. Pero, sin ninguna duda, ese fue un trabajo de una enorme importancia que enriqueció el trámite de esta ley y que creo que ahora nos prepara

un escenario parlamentario diverso, menos crispado y, por lo tanto, con un mayor grado de consenso.

La Ley de Ordenación de la Edificación, lo he dicho antes, será una prioridad y he pedido al nuevo Director General para la Vivienda que concentre en ella sus esfuerzos en los próximos meses. Somos conscientes de que será conflictiva, pero no será tan conflictiva como la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si en dos años, prácticamente, vamos a conseguir sacar una Ley de Arrendamientos Urbanos, cosa que muchos creían imposible, me van a permitir que confíe en que sacaremos todavía más rápidamente una Ley de Ordenación de la Edificación.

Por lo que se refiere a la Ley de Expropiación Forzosa, efectivamente, hay una falta de medios en la aplicación de la ley vigente que hace que incluso su aplicación normal sea excesivamente dilatada y produzca elementos de distorsión en estos procesos, pero insisto en que en las reuniones que hemos tenido con los responsables de urbanismo de las comunidades autónomas ha habido un consenso bastante amplio en que se vaya a una propuesta de modificación, y desde el Ministerio nos parece que debemos apoyar esa ley.

A continuación contesto al Diputado señor Andreu, de Izquierda Unida. Creo que hay toda una serie de elementos en su intervención con los cuales no puedo por menos que coincidir porque, evidentemente, es cierto que los instrumentos fiscales que no están dentro del ámbito directo de mi Departamento son fundamentales y, en ese sentido, estudiaremos y analizaremos cualquier propuesta de cambio de fiscalidad en la línea que ha anunciado, que nos parece la deseable en los próximos tiempos; fiscalidad que favorezca la movilización del parque existente, fiscalidad que favorezca la opción del alquiler respecto a la opción de la adquisición de vivienda.

Casi no he podido hablar en mi intervención de rehabilitación, pero es obvio que cuando digo que hay que poner el énfasis en la movilización del parque construido más que en la nueva construcción, en esa movilización hay que hacer un esfuerzo sustancial también en materia de rehabilitación. He tenido ya ocasión de anticiparme a esa crítica lógica de que el Plan de vivienda es continuista. Yo creo que es un plan innovador en algunos aspectos, mejorable en muchos y, desde luego, una de las cuestiones en las cuales no se había hecho absolutamente nada hasta este momento es, precisamente, en esa búsqueda de una integración entre políticas del suelo y políticas de vivienda, y ésa será, sin ninguna duda, una de las tareas en las que más esfuerzos emplearemos.

Cuando se hace una comparación de los objetivos en materia de régimen especial y de régimen general, hay que recordar que no se agotan ahí las posibilidades de intervención pública en el Plan, porque la gran mayoría de las operaciones de vivienda de precio tasado, que han sido financiadas hasta ahora, han ido a parar a familias con ingresos inferiores a las tres veces el salario mínimo, lo cual significa que esa no es una ayuda pensada para personas de renta media alta, aunque es cierto que facilita a los promotores un abanico más amplio de posibilidades en cuanto a figuras de protección. Pero en lo que hace a la

compra de viviendas usadas, viviendas construidas, incluso viviendas con una cierta antigüedad, nos estamos encontrando con que en nuestro parque actual en muchas ciudades —y es el caso por ejemplo de Madrid— se pueden encontrar viviendas usadas a unos precios por metro cuadrado que están incluso por debajo, en algunos casos, del precio máximo de la vivienda de protección oficial de nueva construcción, lo que no es extraño porque en la vivienda de nueva construcción hay una valor del suelo que siempre es un coste importante y en algunas ciudades lo es especialmente. Por tanto, aparte de esa reconducción del Plan en la línea que ya he señalado, aprovechando el previsible ahorro de gasto público que se va a producir respecto al escenario inicial, quiero insistir en que la figura de la vivienda a precio tasado no es una figura que no responda también a la búsqueda de soluciones para el espectro total de ciudadanos que accede hoy al Plan de vivienda.

El señor Andreu manifiesta su disconformidad con la legislación urbanística actual, como he tenido ocasión antes de decir. Estamos pendientes de que sea el Tribunal Constitucional, y no el Presidente del Tribunal de la Competencia, quien diga si es constitucional o no ese texto. Yo espero que lo haga pronto porque esa sería una forma de aclararnos todos. Y tampoco hay que tener miedo a que el Tribunal Constitucional defina determinados ámbitos en los cuales no tenemos competencias en urbanismo. Tenemos competencias en lo que se refiere a determinados aspectos de valoración, pero, evidentemente, el Tribunal Constitucional puede ser sensible a alguno de los elementos que en su momento han planteado las comunidades autónomas. Y si esto es así habrá que revisar la ley, y si no es así esa es la ley que tenemos y procuraremos, obviamente, hacerla cumplir, como estamos intentándolo en este paréntesis en el cual se desarrolla un debate que efectivamente creo que se debe traer al Parlamento y que nosotros impulsaremos en los distintos ámbitos donde tenemos posibilidad de hacerlo. Precisamente a ese debate estamos incorporando el análisis que algunas comunidades autónomas están utilizando en el diseño de sus normas. Se ha citado el caso de la Comunidad de Madrid. Yo quiero hacer una mención explícita a las normas desarrolladas por la Generalitat valenciana, que van en una línea parecida y que me parecen sumamente acertadas en algunos de sus extremos. Pero, en general, hay que reconocer a las comunidades autónomas que por el peso que les supone el ejercicio de esa competencia, unas antes que la ley estatal y otras después, se han preocupado por abrir vías de mayor eficacia en la regulación urbanística. Desde luego, espero que no triunfe el criterio de quien cree que la solución es desregular; hay que regular con eficacia y no desregular.

Por lo que se refiere a la Ley de Arrendamientos Urbanos, no sé si hay una confusión pero hay una encuesta del CIS, hecha en 1992, que por supuesto es de acceso público. Hay mecanismos que normalmente se utilizan, pero yo no tengo ningún inconveniente en hacérsela llegar a quien no la tenga. Se hizo por el CIS cuando estábamos terminando precisamente la elaboración del anteproyecto de ley y se vertían opiniones por los distintos colectivos que, tomados en su conjunto, apoyaban claramente una

reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, desde luego, no en la línea de mantener determinadas situaciones de forma muy próxima a la normativa de 1964, como de alguna manera se propone por Izquierda Unida desde la preocupación, que yo comprendo, por la situación en los contratos de vivienda. En los contratos de vivienda la Ley de 1964, de mantenerse, permitiría en estos momentos una prolongación tan dilatada de la situación actual que esa ley, mucho antes de que nosotros anunciáramos ningún cambio legislativo, lleva alimentando los despachos de abogados y los circuitos de especulación inmobiliaria muchísimo tiempo antes de que el Gobierno dijera que iba a hacer una nueva ley de arrendamientos urbanos, y yo diría que incluso con más razón antes que ahora, puesto que antes, como no hubiera un desahucio, lo que había por delante era casi la eternidad. Por tanto, cuando esa eternidad se reduce sustancialmente, por supuesto que puede haber presiones para el desahucio, no las voy a negar, pero me parece que lo que sí habría que matizar es hasta qué punto esas presiones no han sido mucho más intensas hace diez años; y he tenido ocasión de hablar con muchas personas del mundo de la abogacía que me han transmitido la profusión de conflictos, que se han derivado de la Ley del 1964, tanto en viviendas como en locales comerciales.

Creo que he contestado a las preguntas de los señores Diputados, salvando la intervención del Grupo Socialista que, aparte del comentario y el apoyo que me manifiesta y que yo agradezco, me ha hecho una pregunta muy concreta en relación con el distinto comportamiento de las comunidades autónomas. Es verdad que las comunidades autónomas tienen comportamientos diferentes en muchos aspectos. En el aspecto de la producción de viviendas de promoción pública, hay algunas comunidades que han dejado de hacer este tipo de viviendas e intentan hacerlas a través de la figura de régimen especial del Plan, causando con esto una distorsión en el enfoque porque si lo que se prima es la pobreza, a la hora de seleccionar a determinados destinatarios de viviendas, por muchos avales complementarios que pongamos será difícil que esos futuros propietarios sean aceptados como titulares de un préstamo. Por tanto, es cierto que hay una diferencia sustancial de comunidades a comunidades y he tenido ocasión de señalar dos, Andalucía y Madrid, que no solamente han hecho esfuerzos importantes en el régimen especial, sino que lo están haciendo de manera complementaria en la producción con cargo a sus presupuestos exclusivamente de viviendas de promoción pública directa. Ese es uno de los aspectos principales. Yo les he repartido datos de las comunidades autónomas de hace un mes, pero no les he repartido el dato de hoy, entre otras cosas, por cortesía hacia las propias comunidades autónomas porque el dato de hoy, desglosado por comunidades autónomas, es el que les va a dar a cada una la foto de su mejor o peor evolución en estos momentos cara a la Conferencia sectorial. Y, efectivamente, en la mayoría de las comunidades autónomas hay resultados que son satisfactorios pero, por ejemplo, hay una comunidad autónoma que lamentablemente presenta unos índices muy bajos que es Cantabria. Cantabria ha hecho muy poco dentro del Plan de vivienda, y eso le va a impedir, por los

propios mecanismos de ajuste, que recupere mucho pulso en los próximos años. Yo creo que desde el Ministerio se hará una interpretación constructiva de los mecanismos de ajuste, en el sentido de aplicarlos tal y como están previstos en los convenios, pero yendo más allá de esos propios mecanismos. Si tenemos la posibilidad de revisar el escenario del Plan de vivienda en los próximos años, deberíamos pensar sobre todo en los ciudadanos, que son el objeto último de la política de vivienda, y desde luego exigir, eso sí, a las comunidades autónomas que complementen nuestro esfuerzo y aquellas, por ejemplo, que han hecho menos hincapié en el desarrollo de programas de suelo —algunas no han hecho nada o casi nada en materia de programas de suelo— hay que exigirles que cumplan.

Por lo que se refiere a los jóvenes —por último— una de las medidas que el Gobierno tomó en mayo de 1991, cuyo desarrollo hasta la fecha tengo que valorar de manera insatisfactoria, es el fomento del ahorro previo. Las cuentas de ahorro-vivienda, que son el único instrumento que tenemos en nuestro país para favorecer el ahorro previo, son un instrumento corto en su planteamiento puesto que solamente dura cuatro años el incentivo fiscal, y eso es un período bastante más bajo que el que se otorga para incentivar fiscal en otros países de nuestro entorno. Puedo decir que como Ministerio volveremos a la carga sobre este asunto, en la medida que vuelven a reaparecer en el horizonte los planes de ahorro popular, que pueden ser una magnífica ocasión para articular un producto que haga compatible el ahorro de tipo popular, que se pretende favorecer, con el destino último de la adquisición de una vivienda. Yo creo que para los jóvenes los instrumentos que favorezcan, por una parte, el ahorro a largo plazo y, por otra, el esfuerzo para aumentar el número de viviendas en alquiler a coste asequible son las dos grandes líneas en las que nos tenemos que volcar.

Les agradezco a todos sus intervenciones.

El señor **PRESIDENTE**: Con su permiso y a petición de los Diputados, porque todos me han hecho señas, daré un brevísimo turno de preguntas; dos minutos cada uno, por favor. Tiene la palabra el señor Ortiz en nombre del Grupo Popular.

El señor **ORTIZ GONZALEZ**: Más que preguntas se trata de hacer algunas matizaciones o puntualizaciones, empezando por el portavoz del Grupo Socialista, señor Morlán. Realmente, el juego de pasar la pelota de una administración a otra, cuando se hace crítica a una de ellas, es bien conocido y muy viejo. Lo que hay que manifestar en materia de política de vivienda es lo siguiente. Si un Gobierno que tiene entre sus competencias y funciones la de dictar la normativa básica en materia de suelo, la normativa en materia del marco de ayudas y de la protección en materia de vivienda, el régimen fiscal, el régimen financiero, la determinación de los presupuestos, la asignación de las cifras presupuestarias a las comunidades autónomas, y no sé si me dejo alguna competencia más, si no tiene competencias en materia de vivienda, que venga Dios y lo vea. A las comunidades autónomas les toca fundamental-

mente una actividad de gestión o de ejecución, y me parece que la responsabilidad del Gobierno con todo ese repertorio de competencias está más que clara y justificada.

Quiero puntualizarle, en lo que concierne a las comunidades autónomas donde gobiernan miembros del Partido Popular, que con los datos de la propia Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda que nos ha repartido esta mañana, y haciendo excepción de las actuaciones en materia de suelo, donde prácticamente todas las comunidades autónomas van mal o muy mal, en relación a las actuaciones en materia de vivienda las comunidades donde gobierna el Partido Popular se sitúan en niveles del 84,9 en Aragón, del 82,8 en Castilla y León y del 75,9 en Galicia, con porcentajes de cumplimiento de objetivos perfectamente comparables, incluso superiores, a comunidades autónomas gobernadas por el Partido Socialista, entre otros. En todo caso, y en lo que a Aragón concierne, vamos a ver qué es lo que hace ese Gobierno vergonzante, fantasma y fruto del transfuguismo que corresponde al señor Marco; vamos a ver qué es lo que hace a partir de ahora en materia de política de vivienda. **(Rumores.)**

Por lo que se refiere a la señora Secretaria de Estado, lo primero de todo quiero celebrar algunas coincidencias. No se ha constituido en dos años ni un solo fondo de inversión inmobiliaria, no se han instrumentado líneas de crédito para el fomento de los patrimonios municipales de suelo a cargo del Banco de Crédito Local o de otro banco, se reconoce que los objetivos del plan de vivienda son insuficientes, y se reconoce que las realizaciones en materia de fomento del alquiler son muy precarias, muy sucintas, al menos, hasta ahora.

En cuanto a la inflexión en la política de vivienda a partir de 1992, qué duda cabe que se ha producido una inflexión. Este portavoz lo ha reconocido. Sí quiero decir que esa inflexión se produce en un fenómeno de autosucesión porque, señora Secretaria de Estado, ¿quién gobernaba este país hace tres años? Quiero creer que el Partido Socialista. Se han sucedido ustedes a ustedes mismos y la inflexión se produce respecto a los desastres en materia de política de vivienda generados por ustedes mismos; y cuando digo ustedes mismos obviamente no me refiero a la señora Secretaria de Estado sino al partido al que pertenece.

En cuanto a las ayudas a la piedra y las viviendas de protección oficial en la periferia y en la costa, en el litoral del país, los datos que yo manejo no son ni mucho menos del 70 por ciento al que hace referencia la señora Secretaria de Estado. En todo caso, creo que en la normativa sobre política de viviendas de protección oficial —si no la recuerdo mal, porque hace muchos años que no la vivo como protagonista pero la viví seriamente— hay facultades de inspección, de comprobación y de control que le habrían bastado al Ministerio de Obras Públicas para haber corregido los posibles abusos que se hubieran podido producir aplicando fondos, subvenciones, subsidiaciones de protección oficial a viviendas que probablemente no merecían esa protección.

Los recursos presupuestarios dice la señora Secretaria de Estado que son suficientes. Lo celebro. Dice que la subsidiación aparece cuando aparece el comprador. De ahí mi

insistencia en ver cuándo las viviendas se inician de verdad, porque si hacemos el cómputo de las viviendas iniciadas es cuando podemos saber el resultado efectivo de estas actuaciones. Si no fuera así, no entiendo por qué blasonan de tantas y tantas miles de actuaciones, entendiendo que el momento crucial de la ejecución de la política de vivienda es aquel en que se concede el crédito. Por tanto, perdone mi insistencia en pedirle que sigan con la secuencia estadística de las viviendas iniciadas y terminadas y, si es tan amable, tan pronto tenga esa secuencia me las haga llegar.

Por lo que se refiere a los estímulos fiscales, de ninguna manera cuestiono que sea malo el aumentar el límite de la desgravación a los tres millones. Tan es así que mi Grupo en todos los presupuestos, desde hace dos o tres años que yo recuerde, ha pedido precisamente la elevación de ese nivel, y por fin ustedes han accedido. Lo que he sugerido es que este estímulo fiscal es claramente insuficiente. Hace falta otras medidas fiscales, y me parece que la señora Secretaria de Estado ha mencionado esa posibilidad en lo que pudiéramos llamar el capítulo de futuro, al que se ha referido en la última parte de su primera intervención. Lamento que en materia de cooperativas practique la técnica de pasar la pelota a otro departamento ministerial. Insisto en que existe una disparidad de trato con los promotores privados y coincido con ella en que es fundamental la regulación de las sociedades gestoras de cooperativas, porque da la sensación —y el PSV podría ser un caso— de que se utiliza la cooperativa como fórmula para una sociedad que es tan capitalista y funciona con esquemas mercantiles como otra cualquiera, al margen de la normativa sobre cooperativas.

En cuanto a la Ley del suelo, ojalá el Tribunal Supremo no la declare inconstitucional, pero lo que no podrá salvar el Tribunal Supremo es su ineficacia. No se trata tanto de un problema de constitucionalidad como de un problema de eficacia. Lo que no podrá hacer el Tribunal Constitucional es convertir una ley mala en una ley buena. Creo que sería bueno que el Ministerio se tomara la molestia de revisar seriamente esta ley.

Me gustaría —y acabo con esto, señor Presidente— recibir el dato, en las poblaciones de más de 100.000 habitantes (el dato con los desgloses y las desagregaciones que permitan formarse un juicio de valor), de las actuaciones seguidas en viviendas de protección oficial o de precio tasado, repito, en ese conjunto de poblaciones de más de 100.000 habitantes.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Brevemente, señor Presidente, añadiré un comentario a la información de la señora Secretaria de Estado respecto a las consecuencias de la bajada de tipos de interés y a las posibles medidas que va a proponer en la reunión del día 22. Es evidente que esta bajada afecta exclusivamente al segmento más alto de las ayudas, al que está entre 4,5 y 5,5 veces el salario medio interprofesional; el resto no se entera de la bajada de ayudas.

Yo le quería sugerir que considere dos aspectos. En primer lugar, nos parece bien que se concentre la redistribución o el reajuste de ayudas en los segmentos más bajos del plan, pero tenga en cuenta dos cuestiones: la posible ampliación de los objetivos del Plan en cuanto a actuaciones protegibles, en primer lugar, ya que los objetivos los estamos superando largamente; y en segundo lugar, el posible incremento de las ayudas directas, es decir, de aquella ayuda que no cubre la hipoteca, que es donde está el problema principal hoy en día para los segmentos más bajos, repito, que se benefician del Plan; el dinero que han de desembolsar para adquirir la vivienda porque no cubre la hipoteca.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: En primer lugar, agradezco a la señora Narbona más que su respuesta la disposición a darnos el documento de la encuesta del CIS. Ruego que nos lo haga llegar porque sería interesante para ilustrarnos.

En segundo lugar, quisiera plantearle, refiriéndome a la Ley de Arrendamientos Urbanos, que nosotros —creo que se lo he dicho con claridad en la exposición, pero deduzco de su intervención que no he debido ser tan claro— en ningún momento hemos dicho que perviva la Ley de 1964; hemos planteado que no se ponga un escenario tan lejano a la Ley del 64. Pensamos que realmente se están produciendo hechos importantes desde que se ha planteado este anteproyecto de ley.

En tercer lugar, quisiera decirle que nosotros tenemos interés en saber cómo puede afectar la actual rebaja de tipos en el mercado hipotecario a los créditos que se han dado ya en el Plan de vivienda. Nos gustaría saber si usted tiene algo que decir a este respecto. De igual manera le solicitamos respuesta a si el Gobierno tiene ya planteado un paquete de medidas respecto a la resolución que la semana pasada tomó el Congreso, a propuesta de Izquierda Unida, sobre regulación del mercado hipotecario. Nos gustaría saber si tiene planteado algún paquete de medidas, sobre todo teniendo en cuenta que ya hemos oído algún comentario sobre el Banco de España. Quisiéramos que usted, dentro de las posibilidades que tenga, lo valorara en este momento.

Por último, quisiera decir también que, cuando hablamos de la Ley del Suelo, el vocablo que yo usaba «pre-constitucional» era en el sentido estrictamente cronológico de que fue redactada en 1975, antes de la Constitución, y la que se ha aprobado en 1992 no modifica sustancialmente sus aspectos. No queremos decir con esto que sea inconstitucional; simplemente que los criterios de pasividad administrativa eran los que se planteaban en la Ley de 1975, en los cuales la Administración prácticamente como única medida regulaba, no actuaba directamente o lo hacía con grandes dificultades. Nosotros no hemos alentado ningún recurso de inconstitucionalidad, pero sí creemos que la Constitución exige una actividad mayor por parte de la Administración pública. (**Rumores.**) No querer entrar en

esa discusión, desde un punto de vista progresista, significa...

El señor **PRESIDENTE**: Perdón, señor Andreu. Ruego silencio en la sala, porque así la Secretaria de Estado podrá escuchar las preguntas y la intervención del señor Andreu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Gracias, señor Presidente.

Significa que se entrará en esa discusión desde otros puntos de vista. Por tanto, creemos que el debate no se puede eludir. Decir que va a continuar la Ley del Suelo si no hay pronunciamientos en contra del Tribunal Constitucional, creo que es una mala medida. En ese debate hay que entrar, pero creo que hay que hacerlo, desde nuestro punto de vista, creando medidas de mayor capacidad por parte de la Administración y en un sentido regulador, por supuesto.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Morlán.

El señor **MORLAN GRACIA**: Al hilo de las reflexiones que ha hecho el señor Ortiz, y muy brevemente, lamento que no se encuentre en la sala en estos momentos porque me gustaría que oyera lo que voy a decir; pero, en fin, me imagino que tendrá la amabilidad de leer el «Diario de Sesiones» y se enterará.

El señor **PRESIDENTE**: Se ha excusado porque es Vicepresidente de la Comisión de Presupuestos.

El señor **MORLAN GRACIA**: Lo entiendo perfectamente, señoría. Únicamente lo decía porque me hubiera gustado contestarle personalmente.

Lamento que el señor Ortiz oiga pero no entienda, o al menos que entienda lo que le viene en gana. Lo que he dicho muy claro es que en el tema de vivienda cada quien tiene que asumir su responsabilidad. Si efectivamente la Administración central tiene que hablar de financiación, tiene que hablar de normativa general, las comunidades autónomas tienen que hablar de gestión, y cuando se intenta gestionar se trata de avanzar en los expedientes, de informar los expedientes, de iniciar la construcción de viviendas y de vigilar la construcción de viviendas. Creo que es una faceta muy importante. En la intervención del señor Ortiz lo que sí ha quedado muy claro es que parece que toda la culpa la tiene el Gobierno central y las comunidades autónomas no tienen ninguna responsabilidad. Lo que yo pretendo es que exista un equilibrio en virtud del cual cada quien asuma su cuota parte de responsabilidad en todo el proceso de construcción de viviendas y de desarrollo de un plan nacional de viviendas.

Por lo que respecta al comentario tan insidioso que ha hecho sobre el tema de Aragón, calificándolo de vergonzante (**Rumores**), tengo que decir que 33 Diputados valen más que 32. Si eso es vergonzante, es declarar vergonzante una votación eminentemente democrática. Pero también

quiero decir que existían suficientes razones como para llenar el «Guinness» con las causas objetivas que podían motivar el cambio en la Comunidad Autónoma aragonesa. Creo que este tipo de comentarios debía rechazarse por el Grupo Popular, porque si no les gusta lo que ha pasado no es problema nuestro; es problema de ellos por no haber sabido gestionar en condiciones cuáles eran sus competencias en esa Comunidad Autónoma, juntamente con otro partido político con el que no se llevaban especialmente bien.

El señor **GUERRA ZUNZUNEGUI**: Señor Presidente, pido la palabra por alusiones, artículo 70.4, máxime teniendo en cuenta que ha sido una alusión al Grupo Popular. Quisiera tomar la palabra solamente un minuto.

El señor **PRESIDENTE**: Espero que la réplica a las alusiones al Grupo Popular se resuelva sin contraalusiones por nadie más. Le concedo medio minuto para responder.

El señor **GUERRA ZUNZUNEGUI**: Muchas gracias, señor Presidente. Intervengo para rechazar absolutamente el término «insidioso» a que ha hecho referencia el señor Diputado. Independientemente de los votos, que el Partido Popular conoce perfectamente, en la Comunidad de Aragón ha habido un subarriendo fraudulento. Eso es lo que hemos querido decir cuando hemos intervenido.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a terminar. Anuncio que después de la intervención de la señora Secretaria de Estado, que va a ser breve, lógicamente, porque hemos abusado de su paciencia y de su tiempo, habrá reunión de la Mesa y los portavoces en esta misma sala.

Tiene la palabra la señora Secretaria de Estado.

La señora **SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA** (Narbona Ruiz): Contestaré muy rápidamente a las observaciones formuladas desde el Grupo Popular. Confirmando que no se trata de pasar la pelota de unas administraciones a otras, ni mucho menos. Creo que cada Administración, efectivamente, tiene sus competencias y bien claro que lo dicen los estatutos de autonomía de las comunidades autónomas; bien claro establecen que la competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo es de ellas. Cuando se hizo el proceso de transferencias, cada comunidad autónoma cerró un acuerdo económico de transferencia de bienes y servicios que, entre otras cosas, suponía la asunción, con determinadas contraprestaciones, de los parques de vivienda públicos que la Administración central había hecho en el período anterior y que se transfirieron a las comunidades autónomas. Creo que estamos hablando de una política que, por supuesto, tiene componentes muy importantes desde la Administración central, pero donde la competencia es exclusiva de las comunidades autónomas. Ello no obsta para que haya un plan de vivienda y para que haya una negociación sostenida desde la Administración central que creo que está dando buenos resultados.

En cuanto a las viviendas que se inician y que se financian yo sólo quiero señalar aquí que difícilmente se dan

créditos por parte de las entidades financieras no sólo si no se han iniciado las viviendas sino si no se ha vendido una parte o está precomprometida una parte de la venta. Es decir, que cuando el crédito nos llega seguro que hay algo más que el puro expediente, seguro que está iniciada la obra y, desgraciadamente, esa es una estadística hoy día y que —insisto— no sirve, porque en muchos casos ni siquiera se recoge, pero yo estaré encantada de suministrarle los datos al señor Ortiz sobre la evolución de los mismos, así como los datos que me ha pedido sobre la ubicación concreta de los créditos acogidos al Plan de Vivienda.

Se ha referido de nuevo a la Ley del Suelo como ineficaz, más que como inconstitucional. Entrando también a contestar al señor Andreu —creo que es la misma cuestión que puedo prácticamente contestarle porque el resto eran comentarios—, es cierto que la Ley del Suelo está sujeta a numerosas críticas y no hay una postura cerrada por parte del Ministerio al respecto. Lo que yo he querido decir es que si no se toma una decisión de reabrir la formulación de esa Ley y si se declara constitucional, en todo o en parte, por el Tribunal Constitucional, nuestra obligación será que su aplicación sea lo más eficaz posible. Creo que eso no obsta en absoluto para que estemos abiertos, como lo estamos, a reflexionar sobre su contenido actual. Ese es el sentido de las distintas reuniones que hemos tenido ya con comunidades autónomas y con la propia Federación de Municipios.

Por parte del señor Recoder recojo las sugerencias que se nos hacen en cuanto a esa posible reorientación del plan, y en particular a la importancia que puede tener el incrementar en algunos supuestos las ayudas directas y no vía subsidios. Espero que en ese sentido lleguemos a un principio de acuerdo también con las comunidades autónomas para elevar determinados planteamientos de revisión y de escenarios para el futuro de lo que queda del Plan de Vivienda.

Por lo que se refiere a la intervención del señor Andreu simplemente quiero destacar que se le aportará la encuesta del CIS. Ya he señalado el tema de la Ley del Suelo. No quería decir que la hubiera calificado él como inconstitucional sino como preconstitucional, efectivamente, y respecto a los créditos ya dados, dentro del Plan de Vivienda, como señalaba el señor Recoder, en realidad en estos momentos los créditos en el mercado libre se están situando en unos niveles que siguen siendo superiores a la mayoría de los créditos concedidos dentro del Plan de Vivienda. La mayoría de los créditos concedidos dentro del Plan de Vivienda lo son al 7,5 por ciento o por debajo de ese nivel. Ojalá los créditos del mercado lleguen a situarse en esos niveles. Yo creo que no, porque incluso las ofertas actuales en la práctica son relativamente selectivas y no en grandes cantidades como, en cambio, están siendo los préstamos del Plan de Vivienda.

No puedo anticiparle los resultados del trabajo, que me consta que se está haciendo, desde el Ministerio de Economía y, como he dicho antes, con la colaboración de varias de las instancias implicadas, para desarrollar un paquete de medidas que tendrán efectivamente como objetivo la posi-

bilidad de aprovechar al máximo la bajada de los tipos de interés para quienes tienen ya un crédito concedido.

Como SS. SS. saben, uno de los problemas que existen es el hecho de que si una persona tiene un crédito hipotecario concedido y quiere cambiar de entidad de crédito, quiere acogerse a un nuevo préstamo, ha de cancelar una hipoteca, que tiene un coste, y asumir una nueva hipoteca. A esto pueden encontrarse soluciones que eviten esa situación.

Dentro del propio Plan de Vivienda hemos conseguido que para lo que son los créditos a comprador de vivienda de precio tasado muchas entidades de crédito tienen ya un producto financiero «ex profeso» en el cual se puede modificar el tipo de interés de un préstamo a promotor sin necesidad de cancelar la primera hipoteca y abrir una segunda. Por lo tanto, eso es factible; es factible que las escrituras contengan en ese sentido la posibilidad de una modificación no pactada inicialmente del tipo de interés del crédito y de sus comisiones. Si se llega, con carácter general, a una solución de este orden yo creo que efectiva-

mente se irá hacia un mercado hipotecario mucho más competitivo y, sin ninguna duda, más eficaz. Yo espero que eso sea así sin perjuicio de dificultades de orden registral o notarial que en estos momentos existen porque la normativa es la que es.

Por último, el señor Morlán ha hecho referencia en su intervención sobre todo a las observaciones formuladas por el representante del Partido Popular que no puedo sino confirmar, en lo que me corresponde, de no buscar, en absoluto, un peloteo de una Administración a otra ni de un Ministerio a otro. Cada uno tenemos nuestras responsabilidades y, desde luego, procuraremos seguirlas, cumpliendo y mejorando en la labor cotidiana los resultados.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señora Narbona por su comparecencia. Gracias a todos por su presencia en esta Comisión.

Se levanta la sesión.

Eran las dos y diez minutos de la tarde.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961