



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 1997

VI Legislatura

Núm. 345

INFRAESTRUCTURAS

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. JESÚS POSADA MORENO

Sesión núm. 34

celebrada el jueves, 27 de noviembre de 1997

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencia de los señores que se indican, para explicar su valoración sobre el proyecto de Ley del suelo y el nuevo Plan de viviendas:

- | | |
|---|-------|
| — Del señor presidente de la Asociación Nacional de Promotores y Constructores de España (Durán López-Jamar). A solicitud del Grupo Socialista del Congreso (Número de expediente 219/000305) | 10194 |
| — Del señor presidente de la Asociación de Promotores de Viviendas Sociales (don Antonio Portillo). A solicitud del Grupo anterior (Número de expediente 219/000306) | 10199 |
| — Del señor presidente de la Asociación Nacional de Empresarios gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (Osuna Muñoz). A petición del mismo Grupo Parlamentario (Número de expediente 219/000307) | 10205 |
-

Se abre la sesión a las cuatro y treinta y cinco minutos de la tarde.

COMPARECENCIA DE LOS SEÑORES QUE SE INDICAN, PARA EXPLICAR SU VALORACIÓN SOBRE EL PROYECTO DE LEY DEL SUELO Y EL NUEVO PLAN DE VIVIENDAS:

— **DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA (DURÁN LÓPEZ-JAMAR). A SOLICITUD DEL GRUPO SOCIALISTA DEL CONGRESO (Número de expediente 219/000305).**

El señor **PRESIDENTE**: Buenas tardes, señorías. Vamos a comenzar la sesión de hoy de la Comisión con la celebración de una serie de comparecencias que han sido pedidas por el Grupo Socialista.

Está con nosotros don José Antonio Durán, presidente de la Asociación Nacional de Promotores y Constructores de España, para que exponga su valoración sobre el proyecto de ley del suelo y sobre el nuevo plan de viviendas, a quien damos la bienvenida al Congreso. Daré una pequeña indicación de cómo pienso que puede transcurrir la sesión. Nos gustaría que hiciera una intervención de alrededor de 20 ó 25 minutos. A continuación daré la palabra por cinco minutos a los grupos que lo deseen para que hablen sobre esta intervención. Quiero señalar algo que es obvio, y es que estas comparecencias no tienen el mismo carácter que cuando se trata de las de miembros del Ejecutivo. Por tanto, no tiene ninguna razón de ser el que haya polémica entre los grupos y el compareciente, puesto que éste expone sus ideas. De lo que se trata es de que los grupos pidan alguna aclaración, señalen algún punto en el que quieran que dé su opinión, pero no de hacer una polémica con el compareciente.

Tiene la palabra don José Antonio Durán.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (Durán López-Jamar): Muchas gracias, señor presidente. Voy a hacerle una petición, y es que me permita expresarme de forma coloquial porque no estoy acostumbrado a los formalismos. En cierto modo soy un profesional que va a dar una opinión, que tampoco es la mía, sino de la patronal inmobiliaria de la CEOE, de la Asociación de Promotores y Constructores de España, y como tal hay que verla: como la opinión de una patronal inmobiliaria que, por supuesto, defiende la iniciativa privada.

En cuanto a nuestra opinión sobre el proyecto de ley de régimen del suelo y valoraciones, diré que antes de nada hay que partir de la necesidad de esta ley. Yo creo que la foto que refleja exactamente la situación la encontramos en el primer párrafo de la exposición de motivos de dicha ley. Yo estoy absolutamente de acuerdo en que veníamos de un pasado y que este primer párrafo se reduce a una si-

tuación actual en la que se ha incrementado la complejidad del sector, el ordenamiento jurídico del mismo, se han multiplicado innecesariamente las intervenciones administrativas en los procesos de desarrollo urbano, se han aumentado las cotas de discrecionalidad del sistema y se ha limitado artificialmente la oferta del suelo. Todo esto ha contribuido a una demora en extremos irracionales la conclusión lógica de una operación urbanística y su ulterior edificación. Además, ha llegado a hacer imposible e imprevisible su coste y, por tanto, ha impedido una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, en cuyo nombre estoy yo aquí, y con un consiguiente encarecimiento del producto final. Este primer párrafo lo asumimos como el abecé, diciendo que esto es lo que ha pasado. Pero no sólo lo asumimos nosotros, ya lo había detectado en el año 1993 el Tribunal de Defensa de la Competencia en un dictamen. Este párrafo responde exactamente a esa filosofía y nosotros estamos de acuerdo. Después, lógicamente, el resto de la exposición de motivos se ve teñida por la sentencia del Tribunal Constitucional del mes de marzo —creo que fue—, en la que las competencias parece que no responden a los condicionamientos previos con los cuales se elaboró el primer borrador de esta ley. Esta ley, en principio, responde a esa filosofía, una filosofía que yo creo que es clara, una filosofía que se puede expresar coloquialmente diciendo que sólo se especula con lo escaso; es muy difícil especular con la abundancia. Esa filosofía, que ya venía del Tribunal de Defensa de la Competencia, de que habría que darle la vuelta a la tortilla y calificar como no urbanizable el suelo objetivamente protegible, en esa línea veníamos trabajando como patronal durante los últimos años del Partido Socialista en el poder y seguimos viendo con cierta satisfacción cómo la recogían tanto el Partido Popular como Convergència i Unió en sus programas ante la nueva legislatura. Al mismo tiempo veíamos que consideraban la ley del suelo urgente, necesaria y además de pacto legislativo. Nosotros hemos seguido colaborando en esa misma línea.

Aparte de la sentencia del Tribunal Constitucional, que a mí me afecta más, y lo diré después, por otras cuestiones que no por esta ley, nos encontramos con una redacción de un proyecto de ley cuya música en general nos gusta y la letra puede ser mejorable, pero siempre desde la perspectiva de la iniciativa privada. De ahí que haya cuatro puntos en los cuales en cierto modo discrepamos de una forma lógica. El primer punto es que en el último texto ha aparecido otra vez una cierta discrecionalidad respecto al principio inicial de que sería suelo urbanizable todo aquel que no fuera objetivamente protegible, siempre que se llegue a demostrar que no es lógicamente urbanizable, y esto no nos gusta.

El segundo punto es el de las cesiones. Yo aquí no quiero ir contra ninguna institución pública, menos contra los ayuntamientos, pero desde un punto de vista conceptual creemos que las cesiones no tienen razón de ser. Cuando decimos que no tienen razón de ser es porque las cesiones nunca se pensaron con el ánimo de integrarse en unos ingresos de las haciendas locales. Se pensaron de otra forma, para luchar e impedir la especulación del suelo, que

es lo que dice la Constitución, y después se han convertido en unos ingresos importantes dentro de las haciendas locales. Entendemos que en este momento sería complicado, si no se arreglan las haciendas locales, que no haya cesiones, pero en principio creemos en el concepto cesiones es —voy a decirlo coloquialmente— un peaje urbanístico al nuevo vecino, que no debía ser pagado por él, que encarecen el suelo y lo paga el comprador o el que alquila una vivienda.

El tercer punto, que quizá es poco importante por el número de habitantes que recoge, es que no nos parece lógico que a los ayuntamientos pequeños de la sierra que no tienen planeamiento se les declara desde el principio que el suelo no es urbanizable hasta que cumplan sus deberes y hagan dicho planeamiento. No quiero que nadie vea en este momento que nuestra postura es decir que no hace falta el planteamiento. Está en el siguiente grado y estará seguramente en la legislación autonómica y local, pero también va contra el punto básico de que cualquier suelo sea por principio urbanizable si no es protegible, cuando a estos ayuntamientos muchas veces les faltan medios, condiciones y esquemas para poder planificar. Es poco importante y muy importante. Hay mucha extensión en España y son pocos habitantes, estoy conforme, pero tampoco queremos que sea necesario castigar a los ayuntamientos pequeños con suelo no urbanizable. Yo siempre hablo del proyecto del Gobierno presentado en las Cortes, no estoy hablando en este momento de si ha habido unos ciertos acuerdos a nivel parlamentario que lo hayan mejorado.

El cuarto punto es la transitoria tercera, que nos llevaba a que cada uno se hacía partícipe de la ley del suelo cuando termina su planeamiento. Eso nos podría llevar a plazos muy amplios en cuanto a la institucionalización de la ley del suelo como esquema que rápidamente debería valer para todo el territorio.

En este esquema están nuestras objeciones. Hemos presentado a los partidos políticos estas enmiendas porque consideramos que se debería ir por otro camino, y sin ir contra nadie decimos que en general nos parece que es urgente que haya cuanto antes una ley del suelo en España, lo hemos defendido siempre. A nivel de reflexión personal sabemos que cualquier ley al final depende de cómo sea interpretada por los que tengan que interpretarla, pero en principio creemos que la ley puede ser —por supuesto, no digo mejor que la anterior porque, al fin y al cabo, la anterior el Tribunal Constitucional la dejó fuera de combate— en estos momentos punto de partida para conseguir ¿qué? Y el qué está muy claro. Dice la última línea de primer párrafo del proyecto de la ley a la que me refería al principio: «... impidiendo una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, con el consiguiente encarecimiento de producto final». Yo supongo, *sensu contrario*, que lo que quiere decir es que queremos una ley para que el suelo sea más barato. Creemos que el suelo como materia prima de casi todas las actividades económicas del país en este momento, en unas condiciones de entrada en Europa, como esquema básico hay que llevarlo al coste mínimo posible si la ley tiene mimbres para conseguir que este suelo sea más barato, pero me gustaría tejer-

los bien, y se habrá conseguido lo que se pretende. Si no se consigue, tendremos que decir desde el punto de vista nuestro como empresarios y desde el punto de vista, por qué no, del consumidor final que va a recibir y a percibir este valor del suelo en el producto global, que es la vivienda en este caso, que hemos perdido una oportunidad, aunque sólo sea eso.

Me piden que hable de la vivienda, pero antes me gustaría —y me doy una licencia— hablar de algo que nos preocupa mucho, y es que después de esta ley vienen 17 legislaciones autonómicas que permite el Tribunal Constitucional. Yo creo que este problema puede ser de calado muy hondo, aunque no es de esta Comisión, pero sí me gustaría que los partidos políticos consiguieran el máximo de consenso posible, primero, en la ley y después en las legislaciones autonómicas. La ley debe nacer con el máximo de permanencia, no debe ser objetivo de cambios políticos o ideológicos, de modo que cada vez que exista la alternancia democrática, un cambio de Gobierno o de ideología, no se produzca un cambio de la ley del suelo. Si además lo multiplicamos por 17, dado que tenemos la posibilidad de que exista una ley por cada autonomía en España, en este momento hago una reflexión ante ustedes en el sentido de que los partidos políticos debieran hacer un generoso esfuerzo para conseguir que esto no sea así. Nadie va a impedir que haya 17 leyes. Cada comunidad autónoma, de acuerdo con la Constitución —y así lo interpreta el Tribunal Constitucional— va a tener su ley, yo creo que las autonomías, con su partido político correspondiente, debieran tener una legislación si no uniforme, sí por lo menos dentro de un esquema global que permitiese a nuestros hijos estudiar un urbanismo para esas comunidades autónomas y que permitiese a un europeo venir a España y ver que tiene un marco de referencia, por lo menos en gran parte de España, que luego se puede desarrollar dentro de la comunidad autónoma. Ante Europa este tema es importante. El suelo de España no puede estar sometido a una diversidad como la que puede darse por la sentencia del Tribunal Constitucional. Por eso me gustaría hacer en este sentido un ejercicio de reflexión.

Para terminar con el tema del suelo, tengo que decir que nuestras ideas han sido recogidas por un órgano constitucional como es el Consejo Económico y Social, que ha emitido su dictamen después de. También tengo que decir que no entiendo cómo en una ley del suelo, que afecta de tal forma a los intereses socioeconómicos del país, un órgano consultivo como es el Consejo Económico y Social no haya sido más explícito. El Consejo lo que ha hecho ha sido emitir un dictamen en el que recoge —y eso nos puede dar la tranquilidad a la APC de que lo que estamos proponiendo ha sido admitido— las propuestas que se han formulado desde la patronal y con el grupo 3, que es el grupo mixto donde están cooperativas, usuarios, etcétera, de acuerdo con la patronal o desde el Grupo 3 y la patronal de acuerdo con ellos. Como digo, el Consejo Económico y Social ha recogido estas ideas que he expuesto en nombre de la APC.

Respecto al nuevo plan de viviendas voy a ser muy breve. De momento estamos esperando que nos den el

nuevo plan de viviendas. No tenemos ningún documento oficial que nos diga cómo es. Lo que sí tenemos son muchos papeles de un lado y de otro y de las comunidades, que tienen una buena base y suficiente. Lo que pasa es que el nuevo plan de vivienda ya es el quinto plan de vivienda. Los cuatro planes anteriores han funcionado y éste tiene que funcionar también, y va a funcionar. Este plan de vivienda hace falta porque las condiciones generales del esquema económico-financiero del país han cambiado de tal forma que han dejado obsoleto el anterior. Los créditos, los préstamos, las subvenciones, las subsidiaciones hay que adecuarlas al momento actual. Esos papeles permiten pensar —yo no tengo ninguno oficial, sólo puedo hablar a través de papeles apócrifos— que se puede hacer un buen plan de vivienda. Considero que ese plan de vivienda en este momento es urgente por una razón clara, porque cuando aparece un nuevo plan se crea la duda en el sector de si se sigue o se espera. Es importante que un nuevo plan de vivienda esté basado en una transitoria que no deje flecos entre un plan y otro que la transitoria permita que el empresario en general o el usuario, también en general, no tenga dudas de que puede sumarse al nuevo.

Para terminar quiero señalar que en la locomotora socioeconómica que es la actividad inmobiliaria y la vivienda en particular, de acuerdo con los proyectos de España hacia Maastricht, es importante conocer que cada peseta inicial invertida por el sector público en vivienda es recuperada inmediatamente. A través del ahorro que genera la fiscalidad recupera 2,42 pesetas a lo largo del tiempo y, además, crea 2,72 puestos de trabajo año por vivienda. Hay gente que cree que no es tan importante que esto se retrase o no seis meses. Yo creo que es muy importante la transición de un plan de vivienda al otro. Es necesario un nuevo plan de vivienda. Terminó diciendo que estoy esperando recibir oficialmente cuál es el contexto, cuál es el programa de ese plan de vivienda para, colaborando, intentar que salga lo antes y lo mejor posible.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Durán, le felicito por su exposición, porque creo que esto era necesario, que los grupos parlamentarios, la Comisión, conociera las opiniones del presidente de la Asociación Nacional de Promotores y Constructores, que han sido muy claramente expuestas.

Como he dicho antes y repito por si no estaban todos los portavoces, ahora daremos un pequeño turno, no más de cinco minutos, a cada portavoz por si quieren pedir alguna aclaración sobre algún punto que haya quedado dudoso, pero insisto en que no se trata de polemizar con el compareciente, que nos ha dado su opinión sobre la ley y sobre el plan, ni tampoco —es una opinión mía— de exponer las posiciones de cada grupo en estos temas, lo que tendremos ocasión de hacer cuando debatamos el proyecto de ley.

Tiene la palabra doña Cristina Narbona, portavoz del Grupo Socialista.

La señora **NARBONA RUIZ**: Muchas gracias, señor Durán, por haber acudido a esta comparecencia que ha sido planteada con cierto carácter de urgencia. Le agra-

dezo en particular su presencia hoy aquí. Por supuesto, en gran medida las opiniones que nos ha trasladado, como usted mismo comentada, están contenidas en el dictamen del Consejo Económico y Social, en el que no compartían su posición otros agentes que manifestaron un voto particular que equivalía a una crítica de totalidad del contenido del proyecto de ley del suelo. En cualquier caso, quería pedirle, a la vista de que el trámite parlamentario está ya iniciado y se han presentado algunas enmiendas, que me diera su opinión sobre ellas. Hay enmiendas de todos los grupos parlamentarios, y alguna que tiene que ver con las cuestiones que usted mismo ha planteado como temas que preocupan a la Asociación Nacional de Promotores y Constructores.

Respecto de la cesión obligatoria a los ayuntamientos, en estos momentos, aparte de existir una opinión compartida por el Grupo Mixto, Izquierda Unida y el Partido Socialista en cuanto a mantener la cesión obligatoria en el límite máximo que figuraba en la ley de 1990, el Grupo Parlamentario Popular ha presentado una enmienda al proyecto de ley en la que, manteniendo el límite máximo del 10 por ciento, se introduce la posibilidad de que el legislador autonómico establezca quién carga con los costes de urbanización del suelo. Saliendo al paso del rechazo que ha tenido la reducción de la cesión obligatoria a los ayuntamientos, abriendo la vía a que aunque se ceda menos que antes se ceda ya urbanizado, me gustaría saber si tienen en estos momentos una posición, teniendo en cuenta la observación de crítica que hacía de partida en cuanto a que los promotores privados preferirían que no hubiera ninguna cesión.

De las enmiendas de los distintos grupos se aprecia la posibilidad de que en el texto definitivo quede consagrada la figura del urbanizador, algo que no estaba claramente en el primer texto del Gobierno. En estos momentos cabe avanzar que habrá la posibilidad de que la legislación autonómica contemple modelos similares al que en estos momentos se da en Valencia. En ese sentido, quisiera saber si comparte lo que puede ser el resultado de la ley.

Por lo que se refiere a la política de vivienda, nosotros hemos pedido también la comparecencia del ministro de Fomento, puesto que el propio ministro ha anunciado que en conferencia sectorial, en el mes de diciembre, se iba a proceder a la aprobación, con las comunidades autónomas, de un plan que al parecer ustedes no conocen, o conocen de manera informal, y que tampoco parece que conozcan algunas comunidades autónomas. En ese sentido, nos parecía importante que el ministro informara a esta Cámara, pero esta tarde usted tiene ocasión —aparte de lo que ya ha dicho de que es urgente que haya un nuevo plan y que al anterior no le queden flecos— de dejar constancia de alguna sugerencia concreta respecto al nuevo plan. Es decir, si hay alguna medida que cree que debe ser considerada en el nuevo plan, nos gustaría que aprovechara la ocasión que le da su comparecencia, respecto a la cual le reitero el agradecimiento de nuestro grupo.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor presidente, voy a ser muy breve puesto que mi intervención es de cortesía. Sólo quiero agradecer al señor Durán su comparecencia ante esta Comisión y que nos haya manifestado su punto de vista, un punto de vista siempre interesante, ya que representa a unos actores cualificados en la política de vivienda y suelo como son los promotores y constructores de edificios, pero no le voy a pedir aclaraciones ni voy a polemizar con usted porque tuve ocasión de hacerlo recientemente, atendiendo a la invitación de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios a los grupos parlamentarios que hoy estamos presentes en esta Comisión. En aquella reunión tuvimos ocasión de exponerles nuestro punto de vista, de escuchar sus opiniones y de recibir sus críticas, algunas muy contundentes, incluso diría que muy fundamentadas, y todos tomamos buena nota y tuvimos muy claro a partir de ese momento —si no lo teníamos ya antes— cuál es la posición del colectivo que usted representa ante el importantísimo debate de la nueva ley del suelo que en este momento ocupa una parte de los trabajos de esta Comisión. Por tanto, le reitero el agradecimiento por su presencia en la Comisión; siempre es interesante oír sus opiniones.

Por último, quiero manifestarle que compartimos con ustedes el calificativo de urgente para el plan de vivienda. Pensamos que, como usted decía muy acertadamente, las circunstancias socioeconómicas y del mercado financiero han sufrido un cambio muy significativo en nuestro país en los últimos tiempos y, por tanto, necesitamos un nuevo plan de vivienda que se adapte a esta nueva realidad.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Ortiz, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: Señor Presidente, es obvia la gratitud al señor Durán por su presencia en la Comisión. Como ha recordado el portavoz de Convergència i Unió, y podría haber recordado la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, es la enésima vez que nos reunimos, al menos este portavoz, en presencia del señor presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España para hablar de estos temas. Consiguientemente, lo único que diferencia esta sesión de otras previas es que se hace en la sede parlamentaria y en presencia de taquígrafos, por lo que tendrá reflejo en el «Diario de Sesiones»; es la única diferencia.

En este orden de cosas, yo tampoco voy a pedirle aclaraciones, que honradamente no necesito. Conozco perfectamente la posición de los promotores-constructores y, por tanto, los puntos de coincidencia y los puntos de discrepancia. Celebro las coincidencias y lamento las discrepancias, aunque me parece que algunas de las discrepancias están en la propia naturaleza de las cosas, ya que, por ejemplo, en materia de cesiones o en relación con el reconocimiento de la figura del agente urbanizador la posición del presidente de la institución es natural. Es natural que los promotores se aferren —no sé si este verbo es muy duro, pero es muy explícito— a la cesión cero, en tanto que otros colectivos del país y las administraciones públicas no

compartan su punto de vista y, respecto al reconocimiento del agente urbanizador, es obvia su posición favorable. En este orden de cosas, no tengo mucho más que añadir, salvo —repito— congratularme de la presencia del señor Durán y matizar un par de cosas muy concretas.

El que se produzcan cambios legislativos en el futuro pertenece al mundo de lo inevitable. La democracia consiste en un relevo de poder, en un turno de poder y es perfectamente posible que, si la ley prospera en los términos en que está en el proyecto, con algunas modificaciones, en un futuro lejano un regreso al poder del Grupo Parlamentario Socialista y del Partido Socialista pudiera significar un cambio. Eso está en la naturaleza de las cosas y ocurrirá con la ley del suelo, la del IRPF, la de carreteras, la de puertos y la reguladora del sexo. **(Risas.)** No digo la establecedora del sexo porque afortunadamente eso no se puede cambiar.

El segundo matiz concierne al plan de vivienda. Como ha dicho el ministro, el plan de vivienda está en pleno proceso de elaboración. En el mes de diciembre se va a celebrar la conferencia sectorial y en esa conferencia sectorial se va a formalizar, se va a materializar el nuevo plan de vivienda, que no va a tener más retraso que otros planes anteriores. Recuerdo que el Plan 1992-1995 entró formalmente en vigor dentro del año previo al cuatrienio, pero, en términos efectivos y reales no entró en vigor hasta transcurridos seis meses. Y si me permite, ya que estamos en términos coloquiales, diré que no se hundió el mundo, señor presidente de la Comisión y señor presidente de la Asociación de Promotores y Constructores.

Celebro, señor Durán, que haya recibido ya algunos papeles, que no creo que se puedan calificar de apócrifos; pueden ser oficiosos, pero son papeles con una autoridad perfectamente definida. Son los papeles, *mutatis mutandi*, que allá por los años anteriores a marzo de 1996 recibía la asociación que usted preside —me parece que entonces también la presidía— del Gobierno que en aquel momento regía el destino de los españoles.

Reiterando la gratitud al señor Durán, espero las declaraciones que le haga a la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, aclaraciones que, sin pretender ninguna transmutación de persona, se las podría hacer yo a la señora Narbona, representando al señor Durán, con la certeza de acertar absolutamente en lo que va a decir.

El señor **PRESIDENTE**: Quiero decir, para que quede claro, que la presencia del señor Durán en sede parlamentaria da una fuerza a sus opiniones que no tiene en otros foros y, por tanto, es importante lo que ha dicho y lo que diga ahora.

Para contestar tiene la palabra el señor Durán.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (Durán López-Jamar): Contestando a la portavoz del Grupo Socialista, doña Cristina Narbona, le diré que es verdad que en el Consejo Económico y Social, de tres grupos, dos votaron a favor de la propuesta de dictamen sobre la ley del suelo. Lo que no entiendo es que el

tercer grupo no la votase a favor, puesto que es precisamente el de los sindicatos. Partiendo de la locomotora socioeconómica que es la actividad inmobiliaria en general, no sé qué razones pudieron tener para votar en contra, pero ahí está el dictamen.

En cuanto a la cesión obligatoria, efectivamente nosotros no tenemos ningún problema. Como proponemos cesión obligatoria cero, da lo mismo que sea urbanizado que no urbanizado. Pero como seguramente vamos a tener una cesión obligatoria —con nuestra opinión llegamos hasta donde llegamos y nada más—, consideramos que esa cesión obligatoria nunca debe ser urbanizada. En este sentido, estamos de acuerdo con algunos de los partidos del arco parlamentario, pero no nos corresponde a nosotros, que pedimos cero, marcar el límite del arco. Por otro lado, por partir de cero, seguiremos luchando por el cero, pero no luchando contra nadie, sino que seguiremos buscando que haya otros conceptos y otros ingresos en las haciendas locales para que al final salga cero, y la ley sí nos permite seguir luchando por el tema.

En cuanto al agente urbanizador doña Cristina sabe que, en principio, hemos estado intentando, junto con el Partido Socialista, que esta figura se mantenga como punto de partida en la nueva ley. Además, consideramos que debe ser así contando con que existe una promoción pública que no discutimos, y cuando existe una promoción pública queremos que sea la iniciativa privada la que la desarrolle, partiendo de unas primeras experiencias de la Ley de régimen del suelo de Valencia. Creo que nos podemos sentir todos felices y satisfechos de que la nueva ley del suelo, más que recoja la figura del agente urbanizador, dé paso a la misma, sin que eso signifique que no haya que cambiar la ley de Valencia, en la que tal vez haya que introducir ciertas modificaciones para perfeccionarla. También tengo que decir, en cuanto a la ley de Valencia, que personalmente estoy metido en tres operaciones como agente urbanizador y no sé por dónde voy a salir, por lo que, también a nivel particular, me gustaría que se perfeccionase.

En cuanto a política de vivienda creo que ya ha contestado don Luis Ortiz, que mantiene que el ministro ha asumido una promesa de plantear la conferencia sectorial en el mes de diciembre y al hilo de esto les voy a decir a los dos portavoces, don Luis Ortiz y doña Cristina Narbona, que me gustaría que este nuevo Plan de viviendas siguiese el mismo *timing* y que en el acuerdo del Plan de vivienda 1996/1999 haya el mismo consenso que hubo en el de 1992/1995. En aquel momento me acababan de hacer presidente de la patronal inmobiliaria y recuerdo con satisfacción que estábamos a finales de noviembre, como hoy, hubo una conferencia sectorial en la que se llegó a un acuerdo; en línea con un cierto consenso que existió entre la oposición y el Gobierno de entonces, se publicó un decreto a finales de diciembre y que a finales de enero, en Santander, estaba el plan en orden. En este momento, mi ilusión es que el nuevo Plan de vivienda siga una línea tan rápida como la que se siguió en aquel momento, con el consenso de ambos grupos —por decirlo de alguna forma— por lo menos sobre su necesidad.

Para terminar, qué diría yo sobre el nuevo Plan de vivienda. Contestaré a don Luis Ortiz que los papeles que tengo son oficiosos, más que apócrifos, pero todavía no he recibido oficialmente papel alguno. Lo vamos consiguiendo; tenemos 40 asociaciones provinciales, estamos en todas partes, nos enteramos de lo que ha pasado lo cogemos y lo estudiamos. Ayer hubo una comisión de vivienda en la APC donde se decía que, en principio, hay suficiente contesto para que éste sea un buen plan, pero todavía estoy esperando, porque me dijo el señor ministro que en 15 días me iba a mandar el documento oficial. Creo que lo podremos tener la semana que viene. Pues bien, si queréis, la semana que viene me llamáis y yo os explico qué me parece el documento. Hasta ahora lo que creo es que la transitoria es necesaria y fundamental —insisto en ello— y que nadie se quede descolgado. A partir de ahí, tengo que darle las gracias, a don Luis Recorder. Nosotros estamos normalmente trabajando —y esto quiero decirlo— con todos los partidos políticos y nos hemos reunido muchas veces con el PSOE, con Convergència i Unió y con el Partido Popular para tratar estos temas, ofreciendo nuestra colaboración y nuestra opinión. Ahora tengo el gusto de tenerles a todos reunidos y quiero dar las gracias a Convergència i Unió, que nos hace de nexo de unión, quiero agradecerle todo lo que ha hecho, y no sólo en este tema en particular y ahora, sino a lo largo del tiempo y muchas veces en el sentido de propiciar con su seny el acuerdo final.

A don Luis Ortiz tengo que decirle que no lamento las discrepancias, porque discrepancias tiene que haber, y mientras esté dispuesta la iniciativa privada, creo que las discrepancias incluso unen muchas veces. Cuando hemos hablado de cesiones ya he dicho que se trata un tema conceptual. Siempre hemos dicho que hay que arreglar el problema de las haciendas locales para que no sean necesarias las cesiones. Conceptualmente las cesiones no tienen razón de ser. Lo que dice la Constitución es que los ingresos de las haciendas locales y de los ayuntamientos deben provenir de tributos propios y de la participación en los ingresos autonómicos y en los estatales por los servicios que prestan a nivel de las autonomías. Por supuesto, la Constitución para nada habla de cesiones. Al mismo tiempo la Constitución dice que lo que hay que hacer es regular el suelo para impedir la especulación y lo que quiero es que cumplan lo que dice la Constitución, pero, por supuesto, no quiero dejarles sin ingresos, porque estaría bueno que nuestros ayuntamientos no tuviesen los ingresos adecuados en sus haciendas locales.

Don Luis Ortiz nos ha dicho que en diciembre vamos a tener una conferencia sectorial. Me parece necesaria y deseo que tenga tanto éxito como la de Ávila del año 1995. Puedo decir más, tengo entendido que la semana que viene nos van a dar el documento oficial del nuevo Plan de vivienda, seguramente el martes. En este sentido, en lo que discrepo una vez más de don Luis Ortiz es en que no pasó nada. Pasó que, haciéndolo en dos meses, se retrasó seis en el año 1995. ¿Y no pasó nada? Hay que intentar que esos seis meses no se pierdan en la economía española, en el esquema de un sector fundamental y que, si podemos, estos seis meses se ganen. Lo que no podemos en este momento

es plantearnos políticamente que eso lo admite un país que está entrando en Europa y que tiene que competir en ese contexto.

Me van a permitir una última reflexión que espero no sea impertinente. Creo que hay aspectos importantes, sobre todo teniendo en cuenta esquemas como pueden ser los de a dónde nos lleven en el futuro las ideologías políticas en el camino de un sector económico tan importante, repito, como el inmobiliario. A mí lo que me gustaría —me van a permitir decirlo— es que se despolitizara el suelo, que se despolitizara la vivienda y que nos planteáramos un futuro conjunto en consenso para que esto funcione lo mejor posible. Creo que a nivel socioeconómico es fundamental y tanto a nivel de la defensa de los intereses de los usuarios como de los intereses generales sería algo buenísimo para todo el país, y les pido perdón por esta última propuesta.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Durán, por su presencia aquí y por las aclaraciones que ha hecho a los grupos parlamentarios.

— **DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE VIVIENDAS SOCIALES (DON ANTONIO PORTILLO). A SOLICITUD DEL GRUPO SOCIALISTA DEL CONGRESO (Número de expediente 219/000306).**

El señor **PRESIDENTE**: Pasamos a la segunda comparecencia, de don Antonio Portillo, presidente de la Asociación de Promotores de Viviendas Sociales, a quien tenemos aquí y a quien damos la bienvenida, agradeciéndole su disposición a expresar su valoración sobre el proyecto de ley del suelo y sobre el nuevo Plan de viviendas.

Tiene la palabra el señor Portillo.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE VIVIENDAS SOCIALES** (don Antonio Portillo). Buenas tardes. Ante todo, quisiera agradecer, en nombre de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo la oportunidad que desde la Comisión de Infraestructuras del Congreso de los Diputados se nos da para poder exponer las ideas que aportamos en el proceso de formación del ámbito normativo del suelo y la vivienda y, por otra parte, solicito la benevolencia de SS. SS. en el caso de que la exposición tenga algunas deficiencias, no por nada sino porque me avisaron ayer y, obviamente, con estas prisas, es posible que puedan existir.

Muy brevemente, lo que sí querría es presentar la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, porque es la primera vez que comparecemos en el Congreso de los Diputados. Le diré simplemente que se trata de una asociación de promotores públicos de las tres formas de la Administración del Estado: la estatal, con dos miembros asociados; la autonómica, con trece comunidades autónomas, ya sea en sus distintas formas de organismos autónomos, sociedades mercantiles o empresas públicas; cuatro provinciales; dos de áreas metropolitanas y setenta y tres

de municipios, lo que da una cifra cercana al centenar de promotores públicos. Para que tengan una idea de nuestra actividad, a lo largo del plan 1992-1995, ha supuesto la promoción directa de 147.000 viviendas en las distintas formas de protección que establece el correspondiente plan, con un esfuerzo inversor que ronda el billón de pesetas. Hemos fomentado la rehabilitación de 82.500 viviendas y administramos directamente 172.184, lo que da un total superior a las 400.000 viviendas en el ámbito temporal 1992-1995 que, de una u otra forma, ha afectado a los promotores públicos.

Dicho esto, voy a entrar fundamentalmente en las propuestas que desde que se inició el trámite del proyecto de ley del suelo hemos formulado a distintos grupos políticos, al Ministerio, ayuntamientos, etcétera, y que son fruto del trabajo de diversas comisiones en el seno de la asociación. De antemano les digo que con respecto a la segunda cuestión para la que se requiere nuestra comparecencia difícilmente voy a poder entrar en una valoración del nuevo Plan de viviendas, habida cuenta de que dicho plan no existe todavía y, consecuentemente, entiendo que cualquier argumentación tiene mejor cobertura en el ámbito de los organismos que en este momento llevan a cabo el trabajo, esto es, el Ministerio de Fomento, como es lógico. No obstante, si alguno de ustedes quiere que haga algún comentario, encantado de hacerlo, independientemente de que después me referiré a algunas cuestiones muy generales.

Con respecto al proyecto de ley del suelo, la asociación considera que la legislación del suelo es primordial para el cumplimiento de su objetivo, ya que el elemento suelo es un factor fundamental para la promoción de la vivienda. Por ello, antes de formular una serie de propuestas concretas al articulado del proyecto de ley, consideramos que es necesario la realización de unas sugerencias previas con carácter general que para nosotros tienen especial importancia.

Primero, en relación con la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, entendemos que el proyecto de ley precisa quizá de algunas rectificaciones o de algunos cambios para ajustarlo al contenido del ámbito definido constitucionalmente y a la acotación que de éste hace la sentencia, pudiendo caer, en caso contrario, en una situación similar a la que actualmente se ha producido si dentro de algunos años el Tribunal Constitucional tiene que enjuiciar de nuevo la ley estatal, con la consecuente inseguridad jurídica, en el supuesto de que hubiera algún tipo de recurso. Esto no impide, de acuerdo con el artículo 150.3 de la Constitución, la elaboración de una ley armonizadora o de mínimos, de manera que se determinen los criterios fundamentales en materia urbanística, al objeto de homogeneizar en la medida de lo posible las distintas normativas autonómicas.

Segundo, el proyecto debe dar una definición del derecho de propiedad y de su contenido normal que tenga en cuenta y prevea claramente la función social que ésta ha de cumplir en la sociedad y, concretamente, en el ejercicio y desarrollo de la actividad urbanística. En esta línea hay que establecer una definición clara y expresa de que la actividad urbanística da una función pública, sin perjuicio de la

participación privada en la ejecución, que regulará la legislación urbanística de las comunidades autónomas. Estamos de acuerdo con la necesidad de perfeccionar la legislación anterior, que se ha mostrado poco ágil, procurando una mayor flexibilidad del mercado del suelo, pero no por ello debemos caer en el error de la desregulación permitiendo la formación de la ciudad y sus equipamientos a impulso de la propiedad del suelo.

Tercero, consecuentemente con lo anterior, es fundamental el establecimiento de una adecuada participación de las administraciones públicas en las plusvalías que genera la acción urbanística. En esta línea, deberá mantenerse la cesión de aprovechamiento a los ayuntamientos, tanto en suelo urbanizable como en unidades de ejecución en suelo urbano, en la cuantía que establezcan las comunidades autónomas, ya que es a través de estas cesiones como la Administración constituye el patrimonio público del suelo, elemento imprescindible para poder cumplir el mandato constitucional de ofrecer una vivienda digna a los ciudadanos más desfavorecidos.

Cuarto, se debería buscar la colaboración y el consenso posible y deseable con las administraciones con competencia en la materia, comunidades autónomas y ayuntamientos y demás agentes interesados, sociales y económicos, y en esta línea poner en valor la competencia de los ayuntamientos en lo referente a la ordenación del territorio a través del planeamiento y, por tanto, que se recomiende a las comunidades autónomas que la legislación urbanística que hayan de elaborar se haga con la anuencia de los ayuntamientos, al ser éstos agentes fundamentales en el proceso urbanizador.

Finalmente, entendemos que con el nuevo texto debería aprovecharse la oportunidad para perfeccionar la definición de una serie de conceptos básicos para el correcto entendimiento del derecho de la propiedad, tales como aprovechamiento urbanístico, contenido normal de la propiedad y vinculación o limitación singular.

A continuación, entramos en una serie de propuestas al articulado que voy a tratar de sintetizar en lo posible. Las dividimos básicamente en dos tipos. Por una parte, aquellas que entendemos que pueden plantear ciertas dudas respecto a su constitucionalidad en base a la sentencia de marzo y, por otra, otra serie de cuestiones que incardinamos dentro de lo que podrían llamarse enmiendas o propuestas técnicas o de oportunidad.

Con respecto a las primeras, los preceptos que regulan las cesiones de aprovechamientos, artículos 14 al 18, deberán dejar al margen adecuado a las comunidades autónomas. En este sentido, entendemos que de la sentencia del Tribunal Constitucional se desprende que la fijación del porcentaje de cesión de aprovechamiento de los suelos, así como del resto de parámetros que junto con éste delimitan en definitiva el aprovechamiento urbanístico y, por ende, el contenido de la propiedad, corresponde a la normativa urbanística y, por tanto, al ámbito competencial de las comunidades autónomas en lo que a legislación se refiere y al de los municipios en lo referente al planeamiento. Bastaría, por tanto, desde la legislación general con definir un concepto genérico de aprovechamiento

neto del suelo como diferencia entre la edificabilidad y las cargas en la acción urbanística, así como con establecer unos parámetros mínimos para fijar el aprovechamiento neto mínimo en cada clase de suelo, dejando a las comunidades autónomas fijar el porcentaje de cesión de aprovechamiento para dicha clase de suelo, incluso el de núcleo de población.

Asimismo, entendemos que en suelo urbano sería conveniente extender la casuística de las unidades de ejecución con carga de cesión de aprovechamiento a aquellas que, aun estando urbanizadas y/o construidas con anterioridad en el nuevo planeamiento, se les confiera una nueva ordenación para la que sea necesario sustituir en su totalidad o en un determinado porcentaje, a regular por las comunidades autónomas, la ordenación y edificación preexistente como consecuencia de su obsolescencia. Con la redacción actual una unidad de ejecución en suelo urbano vacante conlleva cesión, mientras que otra edificada con unas construcciones que necesariamente han de desaparecer para permitir la nueva ordenación no la lleva, y esto no parece lógico cuando en el momento del inicio de la nueva ejecución urbanística ambas estarían en las mismas circunstancias una vez asumida la carga de la demolición, si existiese, a través de la correspondiente gestión urbanística ya ejecutada previamente.

Por otra parte, el título II (régimen urbanístico de la propiedad), capítulo I (clasificación del suelo), así como los artículos 15 y 16 del capítulo II, sobre transformación del suelo urbanizable, nos plantean dudas respecto a su adaptación a los preceptos constitucionales en base a lo siguiente. Del análisis de la sentencia y en particular del estudio que hace en relación con la regulación del texto refundido de 1992, sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, se deduce que la competencia estatal en la materia se encuentra limitada a la simple determinación de las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad urbana, sin que de ningún modo pueda entrar a legislar las condiciones urbanísticas de las que se pueda inferir una concreta configuración y prefigurar un modelo urbanístico específico, de forma que la competencia estatal en la materia se agotaría con el establecimiento o, mejor, con el reconocimiento de la existencia de tres clases de suelo, como se desprende de la confirmación de la plena validez del artículo 9.1 del texto refundido. No obstante, el razonamiento contenido en la sentencia deja patente que la concreción de los criterios en virtud de los cuales un determinado suelo pueda situarse en una u otra de las clases establecidas no compete en modo alguno al legislador estatal sino al autonómico, al incidir no en la propiedad ni en sus condiciones básicas sino en la ordenación del territorio y su regulación urbanística.

En particular, el proyecto, en sus artículos 8 y siguientes, llega a un extremo de concreción al definir las condiciones o los supuestos a tener en cuenta en orden a la clasificación del suelo, que entendemos exceden del ámbito competencial estatal en la materia y que a nuestro juicio no deberían ir más allá de una definición somera de cada clase de suelo con remisión expresa a la regulación específica de las comunidades autónomas. En este sentido, resulta para-

digmática la descripción del suelo urbano contenida en el artículo 8 del proyecto de ley, al reproducir de forma casi literal el artículo 10 de la Ley de 1992 y anteriores. En lo que respecta a la definición de los suelos no urbanizables y correlativamente a la definición por exclusión del suelo urbanizable, que afecta de forma manifiesta y notoria en el modelo de implantación territorial, en la forma de hacer ciudades y, en definitiva, en la competencia de ordenación territorial, estimamos que debe dejarse a la competencia de las comunidades autónomas.

En cuanto a las enmiendas técnicas respecto a las disposiciones generales, gran parte de las mismas se refieren al título I, a la definición del contenido de la propiedad o de la participación en las plusvalías. No obstante, en relación con el artículo 4, es necesario que se establezca claramente —como ya se ha indicado— que el urbanismo es un función social y, por lo tanto, que la actividad urbanizadora es una actividad pública, no estableciendo una función supletoria como lo hace el artículo 4.2 dando de alguna manera preferencia a los sistemas de actuación privada. Además, se debe dar la posibilidad de que esta función pueda ser encomendada por la Administración a un tercero distinto del propietario del terreno, apareciendo así la figura del urbanizador. Esto es muy importante, pues facilita enormemente la gestión y, consecuentemente, agiliza la puesta de suelo en el mercado para vivienda protegida, que como saben es uno de los principales problemas con el que nos encontramos.

En lo que se refiere al título II (régimen urbanístico de la propiedad del suelo) complementando lo ya expuesto anteriormente en relación al capítulo I (clasificación del suelo), desde un punto de vista técnico no estamos de acuerdo con el criterio de clasificación del suelo urbanizable contenido en el artículo 10 del proyecto. El hecho de que sea competencia de las comunidades autónomas la forma de clasificar el suelo se evidencia en este artículo, pues la clase de suelo urbanizable periférico que concreta el proyecto de ley puede ser viable para algunos municipios pero inviable para otros, y quien mejor conoce eso es la comunidad autónoma respectiva al estar más próxima al territorio objeto de clasificación. La clasificación de suelo urbanizable desconectado del núcleo de población puede provocar el desarrollo anárquico en determinadas ciudades, a la vez que inducir graves problemas de conservación de dichos núcleos, con el consiguiente o consecuente aumento del gasto para las administraciones y, en definitiva, del gasto público.

En relación al capítulo II (derechos y deberes de los propietarios) respecto a lo ya indicado en relación a la cesión de aprovechamiento y a los límites impuestos desde un punto de vista técnico, entendemos que en el caso de mantenerse este criterio de clasificación del suelo con lo establecido en el artículo 10 —al que me he referido antes—, habría que reforzar el carácter imperativo del contenido normativo de la Ley de 1976 en lo referente a las obligaciones de los propietarios del suelo urbanizable en sectores alejados de núcleos de población respecto al mantenimiento de las urbanizaciones a través de las entidades de conservación. Dicha carga debería especificarse en to-

das y cada una de las escrituras que se suscriban durante el proceso urbanístico, así como en la venta de las viviendas, e inscribirse en el registro de la propiedad.

En relación con las obras de urbanización, cuyo coste y ejecución es una de las obligaciones de los propietarios, habría que establecer un criterio reglado para la recepción por parte de la Administración, vinculando ésta a la licencia de ocupación o al transcurso de un determinado tiempo desde la intimación del particular, salvo causa justificada. Entendemos que deben reforzarse las competencias de los ayuntamientos a través de una mayor clarificación de los deberes de los propietarios y de las facultades imperativas de la Administración en lo que a órdenes de ejecución se refiere y en este sentido perfeccionar la redacción del artículo 20 del proyecto. Esto tiene vital importancia para la viabilidad de determinadas operaciones de rehabilitación integral en las que sin estos instrumentos, obviamente, las dificultades de gestión son enormes.

Título III, valoraciones. No estamos de acuerdo con los criterios comparativos que no son medibles o que son difícilmente cuantificables, como la referencia a las realizaciones del mercado, a la par que susceptibles de posible picaresca. Por ello, se propugna la búsqueda de criterios objetivos de suerte que, además de tender a la obtención del valor justo, impidan o tienda a impedir la sobrevaloración del suelo y su retención con fines especulativos. En esta línea se propone que el valor real será aquel que se obtenga mediante cálculo del valor residual obtenido sobre cada clase de suelo, por ser este método el utilizado habitualmente por el sector empresarial inmobiliario, siendo, por tanto, el habilitado para la determinación del valor de mercado.

Título IV, expropiaciones. Se debe buscar una regulación de un instituto expropiatorio más ágil e incluso versátil que el actual, con una mayor racionalización de sus trámites y procedimientos, con previsión de las materias que corresponde regular a las comunidades autónomas: formas de pago, supuestos expropiatorios, regulación y composición de los jurados de expropiación, competencia para la aprobación de los proyectos, etcétera, así como establecer con carácter específico lo siguiente. Primero, la construcción de viviendas sociales debe de contener por sí misma la calificación de interés social y, por tanto, la calificación urbanística de suelo para ello permitirá la aplicación del sistema de expropiación como si de cualquier equipamiento se tratase. Segundo, en relación a los supuestos de reversión, contenidos en el artículo 39.3 del proyecto de ley, por cambio de uso, la no procedencia de la misma si se mantiene el uso dotacional público, equiparando a dicho uso la calificación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, manteniendo dicha titularidad la propia Administración o un ente instrumental de la misma, tal y como lo realiza el actual artículo 225.2.a) del Real Decreto-ley 1/1992, no declarado inconstitucional. Procedería igualmente que en el apartado 3 del mismo artículo 39 se contemplara que el supuesto de incremento de valor de los terrenos expropiados para formación o ampliación de patrimonio municipal de suelo como consecuencia de una modificación del planeamiento sea indem-

nizable al propietario expropiado sin que por ello conlleve la reversión.

Finalmente, paso a título V, supuestos indemnizatorios. En relación con la protección de edificios y, por tanto, la rehabilitación, es de especial relevancia la redacción del artículo 42, puesto que admitir con carácter general que la protección de un edificio comporta una vinculación singular provocaría una situación gravísima para las administraciones locales de ciudades con edificios de interés arquitectónico, histórico, artístico, ambiental o cultural, dado que la simple protección a través del planeamiento de dichos edificios podría conllevar derecho a indemnización para su propietario. Es, por tanto, fundamental, rectificar la redacción de dicho artículo para evitar el problema anteriormente planteado.

Como decía al principio, permítanme que no entre en lo que se refiere al nuevo Plan de vivienda, aunque me ofrezco encantado a comparecer si con motivo de algún proyecto de ley, en el correspondiente trámite parlamentario, esta Comisión así lo solicita para analizar cualquier aspecto. Por cortesía y debido a las relaciones que tenemos con el Ministerio de Fomento, que es el que está elaborando el documento, creo que en este momento ése es el foro de debate y así le hemos hecho llegar nuestras sugerencias. Sí querría llamar la atención en lo que se refiere a la sensibilidad de SS. SS. para que tengan en cuenta que el concepto de Plan de viviendas es muy amplio y que, consecuentemente, toca muchos ámbitos legislativos. En ese sentido les pido que cuando se tramite lo que es el cuerpo normativo del próximo plan, la normativa de vivienda de protección oficial y, consecuentemente, las actuaciones protegibles en materia de vivienda, no nos olvidemos de la Ley de Haciendas Locales, afectada por la ley de acompañamiento de los presupuestos, tanto de 1997 como de 1998, de la Ley del IVA, de la Ley del IRPF, de la Ley de Propiedad Horizontal, fundamental para todos los procesos de rehabilitación, de la Ley del Suelo que, como hemos dicho, tiene determinados aspectos que son vitales para el nuevo Plan de viviendas, ni de la legislación hipotecaria, acerca de la cual hoy mismo en la prensa aparecen noticias que tienen mucha importancia.

Para terminar, pido que se tenga la sensibilidad adecuada de cara a adoptar unas medidas transitorias fundamentalmente para el primer trimestre del año 1998, en lo que se refiere a determinadas figuras de viviendas protegidas, fundamentalmente de régimen especial, habida cuenta que es muy posible que se agoten totalmente los cupos este año. Para que no nos encontremos con un vacío en ese primer semestre, llamo a la sensibilidad de SS. SS. para que, en la medida de lo posible, nos apoyen en aquellas cuestiones que planteemos al Ministerio en esta materia.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra don Víctor Morlán, portavoz del Grupo Socialista, que ha pedido la comparecencia.

El señor **MORLÁN GRACIA**: Muchas gracias, señor Portillo y bienvenido a esta Comisión de Infraestructuras.

Lamentamos que haya sido con tanta urgencia, pero el debate del proyecto de ley del suelo así lo ha hecho preciso, a pesar del tiempo que lleva presentada en esta Cámara. No obstante, le agradecemos el esfuerzo que ha hecho y tomamos muy en cuenta sus consideraciones sobre el conjunto del proyecto de ley.

Me gustaría que nos hiciera algunas valoraciones sobre algunos aspectos que o no han quedado claros o no se han planteado. Usted ha hecho referencia, cuando hablamos de cesiones obligatorias, a que sean las comunidades autónoma quienes fijen el tanto por ciento. En el propio proyecto de ley se establece ya una cuantía que puede ser modificable. No estamos en el momento de ver si va a ser el 10 o el 15, o si va a ser hasta el 10 o hasta el 15. Me gustaría que nos comentara cuál es su valoración sobre qué tanto por ciento tiene que ser, con otro elemento añadido y es que cuando se habla de la repercusión negativa que tiene para los ayuntamientos se está haciendo como si la cesión de este porcentaje proviniera directamente de las arcas de la Hacienda municipal; creo que no tiene que ir por ahí la interpretación, sino que tiene que hacerse otro tipo de planeamiento para la financiación. Es cierto que lo que no se dedica al suelo por parte de la gestión municipal habrá que sacarlo de otro sitio y, por tanto, se verán mermados otro tipo de servicios.

En segundo lugar, me gustaría que nos comentara alguno de los temas que se plantean como justificación de esta ley del suelo, si es porque se considera que es un elemento importante para el valor final de la vivienda. Uno de los elementos que se pone encima de la mesa es si hay o no suficiente suelo urbanizado y urbanizable.

En tercer lugar, nos gustaría que nos aclarara si con este proyecto de ley que se ha presentado, que viene motivado por esta sentencia del Tribunal Constitucional, que ha dejado el contenido de toda la ley no por malo, sino que no ha sido dictado por el órgano competente, va a hacer falta un texto refundido, porque, desde nuestro punto de vista, este proyecto de ley es una pieza importante pero, indudablemente, quedan vigentes artículos de otras disposiciones. Me gustaría saber si es partidario de que ese fenómeno se produzca.

¿Usted entiende que hay un vacío legal en estos momentos en la legislación del suelo? Es uno de los elementos que se ha puesto encima de la mesa en muchas ocasiones y me gustaría conocer su opinión sobre esta posibilidad.

Hay otro aspecto que me gustaría que valorara y es qué cometido les va a quedar a las administraciones públicas con este proyecto de ley, si sale tal y como está, en lo que ha de ser el desarrollo urbanístico, es decir, qué facultades les van a quedar cuando resulta que es el propietario el que va a tener la sartén por el mango a la hora de plantear el desarrollo urbanístico de un área, de una zona o de un plan determinado.

Por último, me gustaría que nos dijera si el modelo de urbanismo que diseña esta ley del suelo es compatible con el desarrollo cohesionado, coherente, orgánico y armónico de las ciudades y de los núcleos urbanos en nuestro país, porque es cierto que usted es representante de una Asocia-

ción de Promotores de Viviendas Sociales, ha puesto encima de la mesa cuál es su ámbito de representación y entendemos que tiene unos conocimientos de la suficiente entidad como para ponerlos de manifiesto en relación a si el modelo que se diseña en esta ley va a responder a las inquietudes que tienen los colectivos de ciudadanos en este país.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Recoder, por Convergència i Unió.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: También haré una intervención de cortesía para agradecer a don Antonio Portillo su intervención, su presencia hoy ante esta Comisión de Infraestructuras y muy especialmente las aportaciones que ha realizado en relación al proyecto de ley del suelo que, como usted sabe, está en este momento en tramitación en esta Cámara. Entiendo que son unas aportaciones interesantes, que inducen a reflexión a los que somos ponentes de esta misma ley. Usted representa un punto de vista cualificado e interesante que valoramos en toda su magnitud, en tanto en cuanto son promotores públicos de vivienda.

No voy a debatir con usted, porque creo que no es el motivo de esta comparecencia, y aún menos voy a hacerle preguntas que llevan consigo una respuesta implícita. Simplemente le voy a agradecer una vez más su aportación y su presencia en esta Comisión.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Popular, tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: Gracias a don Antonio Portillo por su presencia aquí. Tenía la fortuna de conocer su punto de vista a través de alguna entrevista e incluso por algún envío de documentación. Sin embargo, no me importaría que me retirara el envío de la documentación que ha utilizado para esta comparecencia.

Tampoco le voy a hacer preguntas y mucho menos con ningún género de mimetismo respecto al portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, y sí no hace ningún juicio de intenciones. Evidentemente se pretende, como ha sugerido el portavoz de Convergència i Unió, formular preguntas con respuesta obvia o que se espera obvia; a lo mejor se lleva alguna sorpresa.

Con el afán de no debatir con el señor Portillo, simplemente quería hacer alguna matización al objeto de tranquilizarle. Le aseguro que la defensa de las competencias autonómicas que ha hecho la asociación que preside la han hecho, corregida y aumentada, los grupos que representan a los nacionalistas en esta Cámara: catalán, vasco y canario. En el contexto de las aproximaciones, que no puedo negar que hemos tenido entre los grupos, tenga la seguridad de que todos los problemas de eventual, presunta o posible invasión competencial han quedado absolutamente soslayados. Por tanto, el proyecto de ley, una vez que sea objeto de una serie de enmiendas transaccionales que se van a producir en el seno de la Comisión, va a quedar perfectamente ajustado a la sentencia del Tribunal Constitu-

cional de 20 de marzo de 1997. Una de sus sugerencias, la de un aprovechamiento neto mínimo, está contemplada también en esa línea argumental y de modificación de que sea objeto el proyecto de ley cuando se produzca el debate en Comisión.

Lamento una discrepancia, que es la única que voy a explicitar, con la venia de la Presidencia. No es pensable que el proyecto de ley, como hace alguna enmienda de texto alternativo, se limite a decir que hay tres clases de suelo, el urbano, el urbanizable y el no urbanizable, eso no es de este mundo. Recordando aquello del estructuralismo de los significantes y de los significados, parece razonable que cada signifiante tenga un significado mínimo. Otra cosa es que se aproveche la ocasión, y tenga la seguridad de que no lo hace el proyecto en lo que espero que sea su texto final, de ir más allá de lo que es una pura definición global e incorpore subrepticia o clandestinamente un modelo urbanístico determinado. Evidentemente, no sería de este mundo (y acabo, señor presidente), pretender decir que hay tres clases de suelo, el urbano, el urbanizable y el no urbanizable, porque sería algo parecido a decir que los seres humanos se dividen en hombres y mujeres.

En cuanto a la preocupación, para que no la tenga el señor presidente, y se la quito también al portavoz socialista, no hará falta un texto refundido, porque espero que el texto final que aprobemos, y en este punto espero que también con el voto socialista, va a incluir una tabla de los preceptos que se consideran vigentes del texto refundido del año 1992. Se va a decir qué preceptos se derogan y cuáles quedan vivos, para que el intérprete y el aplicador de la ley lo tenga mucho más fácil. Y confío en que el modelo urbanístico que se induce y se expresa en el proyecto de ley sea compatible, estoy seguro de que lo será, con los fines y los propósitos de una asociación tan encomiable como la que usted preside, que, por otra parte, no hace más que dar la cara empresarial de determinadas administraciones públicas y, me atrevería a decir que, fundamentalmente, la cara empresarial de los municipios. Los municipios ya han estado aquí presentes en la Federación Española de Municipios y presentes en el proyecto de ley, que ha incorporado no pocas de las enmiendas y de las sugerencias de la Federación Española de Municipios y Provincias.

El señor **PRESIDENTE**: Para contestar a las preguntas, tiene la palabra el señor Portillo.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE VIVIENDAS SOCIALES** (don Antonio Portillo): Por el orden que se me han planteado. Respecto a las preguntas que se me formulan desde el Grupo Socialista, en primer lugar, sobre el porcentaje de cesión, creo que lo he explicitado suficientemente. Nosotros pensamos que el concepto que es más necesario definir en la ley es el de aprovechamiento urbanístico, porque, desde el ámbito legislativo, independientemente de que se regule lo que podríamos decir que es el haber, la edificabilidad, los conceptos que definen el contenido bruto —por llamarlo de alguna manera— del suelo, también hay que tener en cuenta parámetros que inicialmente casi nunca

—por lo menos hasta ahora— ha tenido en cuenta ninguna legislación, y es el del debe, el de los gastos; gastos de urbanización, fundamentalmente, gastos de indemnizaciones, traslados, etcétera. La diferencia entre esos dos conceptos da el aprovechamiento neto, aprovechamiento urbanístico. Eso es lo que nosotros entendemos que fundamentalmente debe regular una ley que, en definitiva, va a marcar los criterios que sirvan para establecer ese contenido de la propiedad. Uno de los aspectos puede ser la cesión de aprovechamiento urbanístico, otro puede ser la edificabilidad, otro puede ser la densidad máxima que se establezca desde la norma urbanística, etcétera. Y resulta que, hasta ahora, cada uno de esos conceptos ha estado regulado tradicionalmente por distintas administraciones. Por ejemplo, lo que entendemos como cesión de aprovechamiento, hasta ahora se concretaba a través de la legislación general. Se introduce ya una primera modificación a través de una ley de comunidad autónoma, como es la ley catalana, que establece una diferencia respecto a la del ámbito del resto del territorio en lo que se refiere a porcentajes de cesión, porque cuando en el resto del territorio estaba el 15 por ciento, en Cataluña estaba el 10. Ahí hay un precedente que, de alguna manera, connota claramente esa facultad que entendemos nosotros que tienen las comunidades autónomas.

Por otra parte, la definición del aprovechamiento que va a obtener un propietario de suelo se complementa con lo que, a nivel urbanístico, es decir, de legislación autonómica, se fija como el concepto de densidad. Cabe la posibilidad de que una comunidad autónoma establezca una densidad máxima de 75 viviendas/hectárea, en la línea de lo que hasta ahora se ha concretado, o que haya una comunidad autónoma que establezca hasta 100 viviendas, 150, 68 ó 72. Y, finalmente, todo ello se complementa con la edificabilidad que el ayuntamiento fije a través del correspondiente planeamiento. Por tanto, es el conjunto de todos esos parámetros lo que define el derecho. Nosotros estamos de acuerdo en que en una legislación que regule con carácter general la propiedad del suelo, y de esto es de lo que se trata en este cuerpo normativo, hay que establecer un mínimo. En ese sentido, me satisface la intervención de don Luis Ortiz, porque parece que se contempla una solución en cuanto a mínimos. En esa línea, en definitiva, estamos planteando nosotros la cuestión. Pensamos que es un poco estéril el debate de si 15 por ciento, 10 por ciento u otro porcentaje; pensamos que el conjunto de todos los parámetros es el que al final va a definir el contenido de esa propiedad. Entonces, lo único que planteamos es que se respeten esos ámbitos competenciales de cada administración a la hora de establecer los distintos parámetros que al final van a conformar el aprovechamiento. Si hay anuencia de las distintas administraciones, fundamentalmente de la general y de las comunidades autónomas, eso es lo que estamos planteando, en definitiva, y me felicito por ello.

Con respecto a la segunda cuestión que plantea, en relación al suelo, vivienda, precio, si hay suficiente suelo, etcétera, permítanme que, a lo mejor, discrepe de lo que normalmente se suele decir. No siempre hay una correlación directa entre precio de suelo y precio de vivienda. Es decir,

no siempre —y yo soy más de la opinión de que es al contrario— el precio de la vivienda se encarece como consecuencia del precio del suelo; se trata del dicho de qué es antes, si el huevo o la gallina. Posiblemente en muchas ocasiones el suelo se encarece como consecuencia de que el producto final se encarece, cuando el producto final forma parte de otros entresijos u otro tipo de mercado o de comercio que, en definitiva, se hace muchas veces con la vivienda, que juega otra clase de factor económico importante y no sólo el de la solución de un problema asistencial de los ciudadanos.

En cuanto a si hay suficiente suelo o no, por la valoración que hemos hecho, entendemos que hay suficiente suelo urbanizable pero no hay suficiente suelo urbanizado. En definitiva, a lo que habría que tender es a que, desde todo el ámbito normativo, tanto general como de comunidades autónomas y municipal, se procure la no retención del suelo. Ése es el objetivo fundamental que deberían perseguir todas las administraciones. Si se consiguiera disminuir las posibilidades de retener suelo, mejoraría notablemente la oferta de suelo para todos los promotores, tanto públicos como privados, y se podrían promover, consecuentemente, más viviendas.

En cuanto al texto refundido, no hemos entrado en la valoración de si es preciso o no. En cualquier caso, la alusión que el señor representante del Partido Popular ha realizado me parece que puede ser sugerente. A nosotros, en definitiva, nos da exactamente igual, si el texto que se aprueba está suficientemente claro.

En cuanto a si existe vacío legal, yo creo que fundamentalmente dependerá de las comunidades autónomas. Me consta que en gran parte de las comunidades autónomas se han tomado medidas legislativas de urgencia para suplir los vacíos que se habían podido producir como consecuencia de la sentencia. En esas comunidades autónomas entiendo que no tiene por qué existir en este momento vacío legal; desconozco si hay comunidades autónomas en las que ese tipo de medidas no se han aprobado y, con respecto a esos supuestos, lógicamente, no puedo pronunciarme.

En cuanto a las facultades de la Administración en relación con la propiedad del suelo, también lo he manifestado. Nosotros, como promotores públicos, obviamente entendemos que la acción urbanística es fundamentalmente una acción pública y, por tanto, desde ese punto de vista, debería contemplarse en todos los textos que hagan alusión a esta cuestión.

En lo que se refiere al modelo de urbanismo, si es compatible o no con el desarrollo coherente, también lo he manifestado, creo, de manera suficientemente clara. Nosotros pensamos que puede haber situaciones en las que no haya problemas, porque tengan en cuenta que podemos ir —por ponerles dos ejemplos— desde el término municipal de Barcelona, donde todo el suelo prácticamente es suelo urbano, hasta el término municipal de Lorca, donde casi todo el suelo me imagino que será suelo no urbanizable, con una diversidad casuística enorme en este territorio que tenemos. Consecuentemente, habrá situaciones en las que pueda compatibilizarse con el desarrollo armónico de la

ciudad y habrá casos en los que, obviamente, no y no sería deseable.

Sobre esa base, nosotros planteamos que esas determinaciones estén más en manos de las comunidades autónomas, que son más conocedoras del territorio por estar más próximas a este territorio; y, por supuesto, en aquellos casos en los que se implante este tipo de clasificación directa de suelo —y me estoy refiriendo específicamente al suelo urbanizable periférico, por similitud al anterior suelo urbanizable no programado, porque tiene unas connotaciones muy parecidas— se refuercen las competencias de las administraciones locales para demandar de los propietarios de ese suelo la obligación de conservación de esas infraestructuras con mayor garantía que la que hasta ahora les han permitido esas administraciones locales. En caso contrario, se podría producir la paradoja de que las administraciones locales tuvieran muchas reticencias a la hora de entrar a clasificar esos suelos, por el incremento de costes que le puede suponer su mantenimiento, y al final podría ser estéril la pretensión que se pudiera tener desde el propio texto.

En relación a la intervención del representante de Convergència i Unió, por supuesto, en reciprocidad quiero agradecer la invitación que nos ha realizado y el talante que está planteando, ya desde hace tiempo, con los promotores públicos en algunos contactos que hemos tenido, especialmente con don Fancesc Homs, como me imagino que conocerá. En ese sentido y en esa línea quiero ofrecerme para seguir colaborando y aportando modestamente aquellas ideas que puedan ser sugerentes a cualquier cuestión que tenga que ver con la vivienda y el suelo.

No me quiero olvidar de expresar mi agradecimiento al Grupo Socialista que, en definitiva, es el que promueve la iniciativa de nuestra comparecencia. Por supuesto, al señor Ortiz igualmente. Como seguiremos en la onda, obviamente seguiremos enviando documentos. Nosotros somos una fábrica de elaboración de documentos y, por supuesto, vamos a seguir enviándolos.

Me satisfacen enormemente las observaciones que ha realizado en cuanto a la garantía de que en el texto va a salir lo que se refiere al acuerdo con comunidades autónomas, porque eso —como él ya sabía por conversaciones que habíamos tenido— nos preocupaba especialmente, sobre todo desde el contexto de la asociación, porque la asociación no somos sólo promotores municipales, están representadas 13 de las 17 comunidades autónomas y, por tanto, el peso de las comunidades autónomas es también muy importante. En ese sentido, quiero reiterar nuestra satisfacción porque es uno de los objetivos fundamentales, como he comentado al principio. Nosotros entendemos que o las tres formas de Administración se ponen de acuerdo para montar las tres patas que necesita este banco, o si nace cojo desde primera hora mal camino va a llevar y a mal puerto va a llegar.

Con respecto al aprovechamiento neto mínimo, ya lo he comentado antes, me parece positivo; y en lo relativo a la discrepancia, probablemente no me he explicado bien, o a lo mejor no nos hemos enterado, en el sentido de que nosotros no sólo decimos que pueda definirse la existencia de

tres clases de suelo, entendemos que es perfectamente factible y posible, dentro del ámbito competencial de la Administración general, el que se regule la definición de cada clase de suelo; en lo que ya entendemos que pueda haber discrepancias es en la definición que puede conllevar determinados modelos urbanísticos. Ahí es donde entendemos nosotros que la legislación debe ser respetuosa y, si se hace con la anuencia de las comunidades autónomas, encantados.

Con respecto al texto refundido, ya lo he explicado antes, y con relación al tema de los municipios también. En lo que se refiere a áreas metropolitanas no somos solamente municipios sino que estamos 13 de comunidades autónomas, dos estatales, varias provinciales y de ámbito supramunicipal. Consecuentemente, entendemos que estamos en la obligación de tratar de aunar, aunque no sea fácil, es muy complicado, los intereses de la diversidad de promotores públicos que están en la asociación. En ese sentido, sin duda la pretensión que hasta ahora hemos tenido, y yo creo que lo hemos conseguido, de máxima profesionalización —puesto que estamos representados en la asociación los máximos responsables gerenciales y técnicos de las empresas—, ha favorecido enormemente que al final se llegue, con trabajo pero con relativa facilidad, a propuestas que creo que pueden ser útiles, y normalmente huimos de otros tipos de debates políticos y demás, puesto que no es nuestro foro. Así quiero que se entienda, desde un punto de vista positivo y de aportación de ideas profesionales que creo que algunas veces hacen mucha falta.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Portillo, por su presencia y por la aportación que ha hecho, realmente interesante para los grupos parlamentarios y para esta Comisión.

— **DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESARIOS GESTORES DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES DE VIVIENDAS (OSUNA MUÑOZ). A SOLICITUD DEL GRUPO SOCIALISTA DEL CONGRESO (Número de expediente 219/000307).**

El señor **PRESIDENTE**: Pasamos a la tercera y última comparecencia de las solicitadas por el Grupo Socialista, la del señor Osuna Muñoz, presidente de la Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas, a quien damos la bienvenida.

Su comparecencia es para hablar sobre el proyecto de ley del suelo y sobre el nuevo plan de viviendas. Como hemos visto ya en anteriores comparecencias, puede hablar de los dos temas, pero fundamentalmente sobre el proyecto de ley del suelo.

Tiene la palabra el señor Osuna.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESARIOS GESTORES DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES DE VIVIENDAS (Osuna Muñoz)**: Quiero comenzar agradeciendo la invita-

ción que se nos ha hecho a comparecer, no como una fórmula de cortesía, sino muy sinceramente, porque es una oportunidad verdaderamente importante y única en nuestra asociación y en nuestro sector, como promotores de viviendas en cooperativas, de exponer puntos de vista en sede parlamentaria. Quiero decir que el hecho de que nos hayan convocado con tan poco tiempo quizá propicie una intervención menos argumentada de lo que hubiésemos deseado pero, desde luego, queremos aprovechar esta oportunidad para, desde un punto de vista modesto, como es el sector promotor cooperativo, aportar ciertos puntos de vista sin entrar a fondo en todo lo que es su articulado y todos sus tecnicismos jurídicos.

De entrada, quiero decir que nuestro sector es el gran desconocido, dentro de lo que es el tejido promotor de viviendas en nuestro país; no tenemos tantas oportunidades como tienen, por ejemplo, los anteriores comparecientes, las personas que han comparecido en nombre de las otras asociaciones, pero he de decir que conviene que pueda aportar algunos datos para su conocimiento.

Nuestro sector tiene una larga tradición en nuestro país. Desde principios de siglo las cooperativas de viviendas han hecho más de un millón de viviendas en este país. Por no remontarnos a esa tradición, yo les voy a dar algunos datos del último quinquenio, y es que prácticamente el 25 por ciento de las viviendas de protección oficial que se han hecho en nuestro país, al calor del plan de vivienda, las han hecho las cooperativas de vivienda, lo cual representa aproximadamente más de 60.000 viviendas construidas y producidas por el tejido promotor de viviendas en cooperativa. Esto determina que prácticamente el 95 por ciento de las viviendas que promueven las cooperativas sean viviendas de protección oficial. Es decir, es un sector clara y casi exclusivamente vinculado con la producción de viviendas de protección oficial o sociales. A su vez, yo diría que no se trata de un sector que se le pueda catalogar solamente como un fenómeno social, sino también como un articulado y cohesionado tejido promotor y empresarial que crece, que se fortalece y que está perfectamente conectado en estos momentos con lo que es la realidad del mercado de la vivienda en nuestro país.

En lo que se refiere a nuestra asociación, dentro de este tejido promotor cooperativo, la forman cincuenta empresas profesionales que se dedican en exclusiva a la gestión de viviendas en cooperativa y comunidades de propietarios y gestionan en torno a 600 cooperativas en estos momentos. Además, de esas 65.000 viviendas promovidas en el último quinquenio, más del 50 por ciento han sido gestionadas por empresas de nuestra asociación.

Una vez realizado este preámbulo, respecto a abordar la legislación del suelo, desde nuestro punto de vista —quizás diga una perogrullada—, la vivienda, el suelo, el urbanismo, la ordenación del territorio, no son productos cuya regulación corresponda exclusivamente a las fuerzas del mercado. Así lo determina nuestra Constitución. Entiendo que cualquier proceso desregularizador o liberalizador en estas materias debe tener como barrera infranqueable preservar los intereses superiores del conjunto de los ciudadanos en cuanto a acceso a la vivienda, a los equipamientos

colectivos, calidad medioambiental y mantenimiento de la cohesión e igualdad social. La legislación sobre suelo y vivienda ha de estar presidida, por tanto, por unos conceptos de intervención de las instituciones públicas como poder garante de que las fuerzas del mercado no desvíen hacia sus intereses privados lo que son intereses del conjunto de la sociedad.

Específicamente, el mercado español en materia de vivienda sufre, desde nuestra visión, un espectacular desencuentro entre una oferta cara, sometida a grandes expectativas de beneficios, y una demanda pujante e insatisfecha, con un poder adquisitivo y de rentas muy limitado. Valga el dato, creo que conocido, común a muchos estudios, de que el 80 por ciento de los demandantes de viviendas tienen unos ingresos inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, por no hablar de segmentos de la población que se encuentran sencillamente excluidos del mercado por sus bajas rentas, que lamentablemente no siempre ven solucionados sus problemas de alojamiento por las administraciones públicas.

Según los expertos en demografía, hasta el año 2005 van a seguir existiendo unas fuertes necesidades de alojamiento para sectores jóvenes de la población, cuya insatisfacción produce fenómenos tan indeseables como que la edad promedio de emancipación familiar llegue en estos momentos a los treinta años. Además, a menudo se olvida la más que probable demanda de viviendas que determinarán los casi seguros flujos migratorios provenientes de países ajenos a la Unión Europea.

Como dije anteriormente, la carestía de la vivienda en nuestro país está en la raíz del desencuentro entre la oferta y la demanda, con su correlato de desigualdad social y freno al desarrollo de un sector de la economía productiva, como es el de la construcción. Sin duda, el precio del suelo no es el único factor de encarecimiento de la vivienda ya que, no en vano, en el precio final del producto intervienen muchos otros factores, como es el precio de la construcción, urbanización, proyectos técnicos, impuestos, licencias, etcétera, pero especialmente en las grandes ciudades ha resultado ser la raíz del encarecimiento de la vivienda y de los equipamientos colectivos.

Si se quiere que el proyecto de ley del suelo conecte con las necesidades reales de la colectividad, ha de tener como objetivo fundamental propiciar una bajada de los precios del suelo y, simultáneamente, promover la existencia de suelos urbanos que desarrollen unas ciudades cohesionadas socialmente, competitivas para su desarrollo económico e igualitarias en cuanto al acceso de todos los ciudadanos a los bienes y equipamientos sociales.

A la hora de valorar en concreto el proyecto de ley del suelo prescindiré de algunos aspectos fundamentales, como son los competenciales y técnico-jurídicos, que se alejan de mi condición de representante de unos intereses profesionales determinados y concretos; sólo me centraré en algunos que, a mi modo de ver, resultan decisivos, en concreto, tres. El primero de ellos es la tan polémica discusión sobre la reducción de cesiones de suelo a los ayuntamientos del 15 al 10 por ciento que, desde nuestro punto de vista, no es una medida positiva para la vivienda social.

Mientras mayor sea la existencia de un patrimonio propio de suelo para las administraciones, mejor, pues se convierte en una pieza clave en una política dirigida a reducir el precio de la vivienda.

Sin entrar en otras disquisiciones, podemos afirmar, desde nuestra experiencia de promotores privados de vivienda social, que gran parte de éstas han sido construidas en suelo proveniente de patrimonios públicos, amén, naturalmente, de las promovidas directamente por empresas públicas. Con toda claridad, considero que la reducción de las cesiones obligatorias es una medida contradictoria con los objetivos que se persiguen, si bien es cierto que no siempre las cesiones obligatorias de suelo han sido utilizadas por parte de los ayuntamientos para ponerlas a disposición de los operadores públicos y privados a precios que permitan la producción de VPO. La medida de reducirlas no beneficia más que a los propietarios de suelo y no a los promotores y compradores de vivienda. Más bien sería más útil que la legislación obligara a los ayuntamientos a dar un destino finalista a esos suelos cedidos, limitándose así la discrecionalidad de la que se ha hecho uso en algunas situaciones.

El segundo aspecto que me gustaría considerar es que tampoco creo que opere positivamente una legislación enfocada a la calificación masiva de suelo urbanizable mediante la simplificación de las figuras urbanísticas entre suelo urbanizable y no urbanizable. En realidad, se está contrastando por la experiencia el hecho de que la existencia de una abundante oferta de suelo urbanizable determine una bajada de los precios. Lo que precisan los operadores es suelo ya urbanizado al menor coste posible y no suelo desapegado de las estructuras urbanas consolidadas, cuyos costos de urbanización e infraestructura son muchas veces más costosos, por lo que resultaría más coherente una legislación dirigida a estimular la actividad urbanizadora privada y pública y, desde luego, a desarrollar una potenciación y adecuada utilización del patrimonio público de suelo para fines sociales. Entiendo que de hecho la medida tendría como efecto perverso el fortalecer los intereses de los propietarios de suelo, que ven así aumentadas vertiginosamente sus expectativas de beneficio con su evidente impacto final en el precio de las viviendas.

No desconozco los argumentos contrarios a este juicio, principalmente el de que fomentaría la competencia y la oferta y, en consecuencia, tendría como efecto el abaratamiento del suelo, pero entiendo que no es así ya que, por una parte, no podemos excluir un acaparamiento del suelo, por poderosos intereses que determinen su salida al mercado —de hecho, recientemente una entidad bancaria difundía un fenómeno de acaparamiento en la ciudad de Madrid— y, por otra parte, resulta obvio que en el precio final del suelo intervienen factores de mayor importancia que su abundancia, como son las derivadas de su localización, costes de urbanización y, sin lugar a dudas, las expectativas de beneficios de la propiedad.

Todos estos argumentos pueden complementarse con un concepto de ciudad sostenible; es decir, una expansión urbana sometida en exclusiva a las fuerzas del mercado, hegemónicas éstas a su vez por los propietarios de suelo,

no garantiza una utilización racional de recursos ambientales, además de producir un encarecimiento de los equipamientos públicos.

Por último, un tercer aspecto que me interesa valorar se refiere a la fijación de las condiciones al derecho de propiedad del suelo. No deseo abundar en la idea de que el suelo no es una mercancía más del mercado en tanto que el derecho de propiedad está subordinado al interés social, por lo que me parece fundamental que la ley determine con claridad algunos preceptos: estimular la actividad urbanística de la iniciativa privada siempre bajo control público, con el objetivo de promover la máxima competencia en el mercado de suelo urbanizado, anulando los acaparamientos monopolistas. El medio más eficaz puede ser el de desvincular la capacidad de promover las urbanizaciones de la propiedad del suelo, como nos indica el llamado modelo valenciano, que debemos recordar establece un método de valoración del suelo en función de los compromisos adquiridos por los operadores para su desarrollo urbanístico.

Resulta, pues, tan importante como la desvinculación de la propiedad del desarrollo urbanizador el hecho de que las valoraciones de suelo estén determinadas por su materialización efectiva y no por expectativas pasivas de beneficios.

En cuanto al plan de la vivienda, no tengo la suerte ni siquiera de poder afirmar lo que manifestaba el señor Durán en su comparecencia de haber tenido acceso oficioso o apócrifamente a los preámbulos o documentos que nos indiquen cuáles van a ser sus líneas de trabajo, pero, aun así, si me permiten, algunas opiniones podríamos aportar a este respecto, aunque supongo que tendremos la oportunidad de hacerlo también en el proceso de elaboración del plan con el Ministerio de Fomento, como ya ocurrió en el anterior.

Antes de nada, ante una posible polémica o discusión que en otros momentos también se ha suscitado sobre si es conveniente o no hacer un plan de vivienda, quiero decir que nuestra idea es que sí es necesario. La experiencia del anterior plan ha sido tremendamente beneficiosa, solamente hay que pensar que en el año 1991 —creo recordar— se produjeron en torno a 60.000 actuaciones en materia de vivienda de protección oficial, y que a lo largo del período del plan, a partir del año 1992, el promedio de construcción o de actuaciones en materia de vivienda social se ha elevado a unas 150.000 viviendas por año, con su correspondiente correlato de actividad económica, tanto en el sector financiero, en torno a 2,7 billones de pesetas en créditos hipotecarios, como en la generación de empleo. Siempre conviene recordar que estas políticas tienen un impacto muy directo en la economía productiva y en la generación de empleo.

Sobre el plan de vivienda quiero hacer algunas consideraciones. La primera de ellas es que cabría pensar que si realmente el plan de vivienda vigente hasta el momento ha funcionado bien, no habría por qué cambiarlo. Ése es un primer interrogante que no es retórico, sino que tiene su importancia. Desde luego nosotros no estamos satisfechos con todos los aspectos del funcionamiento del plan actual-

mente vigente, pero conviene hacerse esa primera pregunta.

Como, a pesar de todo, conocemos alguna de las líneas que se van filtrando de algún modo en los medios de comunicación, o en actos en los que participamos en los cuales se manifiestan algunas ideas que seguramente van a ser la base del nuevo plan, quisiera aportar por lo menos tres o cuatro concretas. Una es la que se refiere a financiación. La bajada vertiginosa de los tipos de interés, sin precedentes, hace necesario replantearse unas ayudas destinadas a subsidiar tipos de interés muy altos. La primera modificación, la más obvia, debe dirigirse por la vía de referenciar el tipo de préstamo subsidiado, para evitar lo ocurrido en estos últimos años, en los que el tipo de VPO se ha instalado muy por encima del tipo de mercado. ¿Cómo explicar a los ciudadanos que son beneficiarios de una acción pública cuando están haciendo frente a un préstamo al 11 por ciento, mientras que en el mercado libre se encuentra al 6 por ciento, incluso por debajo? No les queda más remedio que sustituir su préstamo de protección oficial por un préstamo libre, cuando lo más razonable es que este ajuste se haga de una manera automática en el marco de los programas de vivienda protegida. Los plazos de amortización deberán revisarse a menor tipo de interés y es conveniente para el usuario que estos plazos se amplíen al máximo. El esfuerzo en la subsidiación se debe concentrar en los ciudadanos con menores recursos, los que ganan menos de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y los programas de primer acceso, para los que la bajada de tipos no es suficiente para reducir el esfuerzo económico que deben realizar al hacer frente al pago de la vivienda. No hemos de olvidar que la vida de un préstamo hipotecario es muy larga y, a medio plazo, se puede producir un vuelco en la tendencia actual de los tipos de interés.

La precariedad actual en el empleo obliga a que el plan de vivienda incorpore mecanismos que permitan el no pago de las cuotas de préstamo cuando las circunstancias económicas de los compradores impidan hacer frente a las mismas. Estas medidas deberán arbitrarse a través de seguros de amortización o bien mediante la suspensión de las cuotas y la ampliación de los plazos de pago, incorporando y mejorando algunas ofertas de las existentes actualmente en el mercado, teniendo en cuenta que estas medidas deben ir dirigidas fundamentalmente a los adquirentes con menor poder adquisitivo, por lo que, de ser necesario, el plan deberá incorporar fórmulas para que estos sistemas sean posibles en este segmento de la población.

Se debe mejorar también el sistema de competencia entre las entidades financieras para fijar tipos de convenio y cupos. Se deben estudiar, asimismo, fórmulas que permitan incrementar el porcentaje de financiación hipotecaria, para que en algunos supuestos se pueda llegar incluso al cien por cien del precio de la vivienda.

Se debe también mejorar, en un esfuerzo permanente que ya se hace, la automatización de los expedientes y la obtención de la financiación, de tal modo que se despeje cualquier duda sobre la financiación de un proyecto ya calificado como de vivienda oficial. Hay que modificar la normativa actual para permitir la obtención de subvencio-

nes y ayudas de VPO; aunque la financiación hipotecaria no revista este carácter, hoy las ayudas se vinculan necesariamente a la existencia de un préstamo de VPO.

Por lo que se refiere a ayudas y subvenciones, es imprescindible que se mantengan ayudas directas a los ciudadanos que tengan unos ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y para los jóvenes en primer acceso. Las ayudas directas del plan en vigor se retrasan de una manera injustificable, pero esto no debe ser un argumento para hacerlas desaparecer. Hay que estudiar alternativas para que sean eficaces, bien a través de las entidades financieras, de los promotores u otros, pero siguen siendo absolutamente imprescindibles para ayudar a hacer frente a las aportaciones económicas que no cubre la financiación hipotecaria si a ello, además, se suma que no se incrementen los porcentajes de esta última.

Aunque dejo parte de mi intervención por mor de la brevedad, quiero hablar de algún aspecto que tiene una relación vinculada a las cooperativas de vivienda. En el plan anterior se produjo, y en éste esperemos que se produzca, una consideración a las cooperativas tal y como estaba formulada en el anterior plan; se trata del mantenimiento del carácter de promotores para uso propio de las cooperativas y comunidades. No lo digo a humo de paja, puesto que en la Comunidad de Madrid, en un plan regional de vivienda, se quitó esta consideración que ya tiene una tradición y que es un derecho adquirido.

Quiero recordar que en su declaración ante Hábitat-II, el presidente del comité de vivienda de la ACI señaló que las cooperativas de vivienda llevaban ya tiempo abordando con éxitos los problemas que examinaba la conferencia. Dice textualmente: la democracia, la igualdad y la responsabilidad social, individualizadas como objetivos en Hábitat-II, han sido los valores fundamentales del movimiento cooperativista de vivienda desde sus comienzos. En consecuencia, los gobiernos se han de inspirar más en el modelo de las cooperativas de vivienda que en ninguna otra posibilidad para atender la necesidad de viviendas de sus ciudadanos.

Pues bien, mantener el carácter especial de uso propio a cooperativas y comunidades de propietarios que permita que éstas puedan disponer de unas ayudas superiores a otras fórmulas de promoción denominadas mercantiles en el período de construcción no es un privilegio, tal y como ha valorado en una reciente sentencia el Tribunal Supremo.

Tenía preparada una exposición más amplia y ya les decía al principio que, aparte de agradecerles esta petición de comparecencia, hemos tenido la oportunidad de hacer la intervención en muy poco tiempo y a uña de caballo, como se dice.

El señor **PRESIDENTE:** En efecto, soy testigo, pues he visto que tenía preparada una intervención más amplia, pero yo creo que ha sido suficientemente clara y explícita sobre la posición de su asociación sobre la ley y sobre el plan de viviendas.

Tiene la palabra don Víctor Morlán, portavoz del Grupo Socialista.

El señor **MORLÁN GRACIA:** Muchas gracias, señor Osuna, por su presencia en esta Comisión de Infraestructuras y por el esfuerzo que ha hecho, a pesar de la urgencia con que ha sido citado. Lo que sí le deseo es que tenga mucha suerte, porque, a la vista de que ustedes y la Asociación de Promotores de Viviendas Sociales no reciben la información apócrifa, o no apócrifa, del Ministerio respecto al plan de vivienda, denota que cuentan muy poco con ustedes. Espero que a partir de ahora les tengan en cuenta un poco más y que no sean sólo los grandes promotores los que tengan esas posibilidades de recibir información privilegiada sobre el desarrollo de un plan que afecta a todos.

Antes decía el señor Ortiz, haciendo referencia a otras manifestaciones del portavoz de Convergència i Unió, que son preguntas con respuesta obvia. Para obvias las preguntas que se hacen cuando vienen determinados comparecientes a esta Casa que hacen referencia a declaraciones del Gobierno. Ahí sí que son obvias las preguntas y las respuestas.

Aquí estamos intentando ejercer un derecho que tenemos como diputados para que, de la misma manera que don José Antonio Durán ha hablado como ha hablado, en plena sintonía con el señor Ortiz, los demás comparecientes hablen como les plazca en función de la defensa de sus intereses y de las posibles razones que les han traído aquí.

El señor **PRESIDENTE:** Señor Morlán, permítame que le interrumpa para decirle que no debería mantener esas palabras de que el señor Durán ha hablado en plena sintonía con el señor Ortiz, porque creo que sus palabras no hacen justicia a la intervención del señor Durán. Lo digo en defensa del señor Durán, que ha hecho una intervención global en la que ha aceptado unos planteamientos de algún grupo y otros de otro.

El señor **MORLÁN GRACIA:** Señor presidente, entiendo sus manifestaciones y las acepto. Es cierto que el señor Durán ha hecho su exposición como esperábamos que la hiciera, sin ninguna apreciación especial. No hay crítica que hacer a sus manifestaciones, en absoluto, porque creo que ha realizado una defensa de sus intereses como tenía que hacerla, que eso quede bien claro y nítido. Además, el señor Durán ha prestado siempre una perfecta atención al Grupo Socialista y la seguirá prestando, porque en el diálogo radica el buen funcionamiento de las relaciones entre los grupos y los ciudadanos.

Sí es cierto que tengo algunas preguntas que hacerle, que no son de respuesta obvia, a pesar de que sintonice con muchas de las cosas que ha dicho, que creo que son correctas y ciertas. A lo largo del debate, el señor Portillo ha puesto encima de la mesa unas manifestaciones que me gustaría saber si comparte, relacionadas con que puede haber dudas constitucionales respecto a la definición de los tipos de suelo que establece el proyecto de ley. No sé si usted también está de acuerdo en esa duda sobre su constitucionalidad, tal como está expresada.

En segundo lugar, me gustaría que ampliara un poco la opinión que le merece el sistema de valoraciones, porque ha sido muy escueto en su exposición, que hiciera una re-

ferencia a la valoración que la propia ley establece respecto a los distintos tipos de suelo.

Asimismo, quisiera que nos ampliara un poco su concepto, su apreciación sobre si está suficientemente regulado el patrimonio municipal del suelo, porque afecta al desarrollo de las políticas que ustedes llevan a cabo de viviendas en cooperativa o en comunidad de vecinos. Y, relacionado con ello, qué opinión le merecen las reversiones tal y como están contempladas en el proyecto de ley.

Por último, quiero preguntarle también qué opinión le merece el régimen transitorio de la ley tal y como está contemplado en el proyecto de ley.

El señor **PRESIDENTE:** Por el Grupo Popular, tiene la palabra el señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ:** No quiero entrar en polémica a estas horas, Dios me libre, pero sí quiero decirle que, si yo he sintonizado con el señor Durán de una manera muy especial, de lo que estoy seguro es de que el señor Morlán y el Grupo Socialista no tienen el monopolio de la simpatía, de la adhesión y del deseo de éxito que para el Grupo Popular significa la asociación que él preside, de ninguna manera.

Dicho esto, voy a tranquilizarle en algunos puntos de una manera muy precisa —necesitaríamos toda la tarde para el debate— y muy rápidamente, señor presidente, y después le voy a hacer una sola pregunta. Compartimos el objetivo de la ley, que no es otro que abaratar el suelo como materia prima en la vivienda. No puedo compartir su opinión sobre las cesiones, pero evidentemente ahí hay una incógnita y un tema pendiente, que es la revisión del sistema de financiación de las haciendas locales; en otro momento, y dentro de todo el conjunto, será cuando habrá que plantear el problema del tratamiento de las plusvalías especulativas a que se refiere el artículo 47 de la Constitución.

Comparto su punto de vista de que hace falta suelo urbanizado, pero el suelo urbanizado empieza por ser urbanizable, y cuando se dice que hay suficiente suelo urbanizable se está diciendo una verdad a medias. Es verdad que hay suelo urbanizable, pero en ocasiones está en municipios donde no hace falta, donde sobra, donde no hay un proceso edificatorio; son pequeños municipios que se computan en el global de suelo urbanizable. Desde luego, lo que no hay es suelo urbanizable suficiente en términos de incorporarse al proceso edificatorio con prontitud e inmediatez. Hay coincidencia, por tanto, en la falta de suelo urbanizado, pero tengo que desmentir que haya suelo urbanizable suficiente. Puede que lo haya en términos de estadísticas globales, nacionales, pero no lo hay para proyectos urbanísticos concretos y en función del lugar.

Respecto al plan de vivienda, quiero celebrar que haya ido sugiriendo, punto por punto, los temas que se van a abordar en el plan de vivienda, lo cual sugiere que usted tiene más información de la que ha dado. El plan no va a ser rupturista, porque el plan previo es bueno, y el plan va a referenciar los tipos de interés, porque no tiene sentido que los tipos subsidiados estén más altos que los tipos de

mercado. Se va a una fórmula de subsidiar un porcentaje en función de ingresos, del tipo de interés. Se va a revisar el plazo de amortización y se van a potenciar los supuestos de primer acceso; se está estudiando, y tiene gravísimas dificultades, el problema de prever la interrupción en el pago de intereses y de amortización por dificultades laborales o por cese en el trabajo, es un tema muy difícil, se ha hecho el estudio de en qué medida este riesgo sería asegurable y tropieza con muchas dificultades; se va a seguir en la línea de competencia entre las entidades financieras, que, por cierto, y quiero subrayarlo, ha sido este Gobierno el que ha iniciado cómo pueden competir las entidades financieras en la bajada de los tipos de interés, etcétera, y se está planteando también el tema de la revisión —probablemente no podrá hacerse con ocasión del nuevo plan de vivienda— de la ley reguladora del mercado hipotecario para eliminar el tope del 80 por ciento en el montante del préstamo que se puede conceder.

La pregunta es una sola. Usted es presidente de una asociación de gestoras de cooperativas, no de una cooperativa en concreto, como es notorio. No sé si invado sus cuentas de resultados particulares o de su grupo, pero la pregunta es: ¿cuánto le cuesta a una cooperativa, en términos de promedio, la gestión a cargo de las entidades que están asociadas y que usted preside?

El señor **PRESIDENTE**: El señor Osuna tiene la palabra para contestar a estas preguntas.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESARIOS GESTORES DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES DE VIVIENDAS** (Osuna Muñoz): No puedo más que agradecerles el tener la oportunidad de expresar nuestros puntos de vista en este marco de la Comisión. También me van a permitir que no entre en la dinámica de polemizar y contrastar puntos de vista porque supongo que no es la ocasión ni el momento. Con sumo gusto, y en otra ocasión, tendré la oportunidad, fuera de este marco, de poder debatir un tema de una gran importancia, sin duda, para la sociedad española, pero particular y específicamente para todos los agentes que operamos en el mercado de la vivienda.

No me gusta dar opiniones tajantes sobre cosas de las que no tengo un conocimiento exacto, como por ejemplo sobre algunas preguntas que ha hecho el portavoz del Grupo Parlamentario Socialista. En concreto sobre la constitucionalidad o no de la ley. Conozco las opiniones de expertos, tengo una impresión personal, pero no podría dar, desbordando mi papel como representante de una asociación, una opinión concreta.

Respecto a las demás cuestiones que se me preguntan, obligatoriamente he tenido que ser escueto en algunas de las valoraciones y ahora también tendría que serlo, porque supongo que existe una limitación horaria. No obstante, quiero reiterar alguna idea, más que ampliarla, sobre el suelo urbanizable o suelo urbanizado y el sistema de valoración. El problema, desde nuestro punto de vista, estriba en que contemplar las valoraciones del suelo teniendo en cuenta el valor de mercado, puede llevar a incurrir en una

serie de procesos de encarecimiento del suelo verdaderamente importantes. Yo he utilizado el referente de una solución técnica como es el de la ley valenciana del suelo, que permite no solamente iniciar procesos de urbanización por parte de personas o entes no vinculados a la propiedad, sino que para la valoración de ese suelo se emplee la idea de qué aportaciones van a hacer estos promotores. Esto, materialmente y no sólo desde el punto de vista de un concepto a veces tan etéreo y tan inflacionista, como ha pasado en otras ocasiones, de valores de mercado, francamente es una de las cosas que conviene que quede instalada firmemente dentro de una ley que va a tener un ámbito competencial mucho más amplio que la ley valenciana.

También he de decir —antes también lo refería de puntillas— que conocemos perfectamente la polémica que puede haber sobre si la existencia de mucho suelo urbanizado o suelo urbanizable va a propiciar una bajada de los tipos de interés. Solamente puedo decir, desde la modesta posición de persona que se mueve en el tejido de la promoción, desde un punto de vista empresarial, si se quiere, que el mercado del suelo es un concepto muy amplio que no está determinado solamente por la mayor o la menor cantidad, sino que está esencialmente determinado por la localización. Un local en la calle Serrano o en el paseo de Gracia siempre será incomparablemente más caro que un solar en una periferia urbana o en una ciudad pequeña, etcétera. Por tanto, es difícil situar en esos términos la polémica.

Yo creo que una mayor oferta de suelo no significa inequívocamente mayor competencia entre propietarios y un abaratamiento, una competencia a la baja de los precios del suelo. No lo creo; nuestra experiencia no es ésa. Por ejemplo, en la ciudad de Madrid se ha producido anteayer, creo, una aprobación definitiva de un plan general de ordenación urbana que está basado en la idea de convertir todo prácticamente, salvo el suelo protegido, en suelo edificable. Asistimos a un fenómeno muy concreto, muy determinado de un constante aumento de los precios del suelo. No puedo sostener esa opinión desde un punto de vista técnico o jurídico, pero sí puedo hacerlo desde el punto de vista de unos operadores que se mueven en el tejido promotor concreto.

Disculpenme si olvido alguna de las preguntas que se me hacían. Respecto a lo que decía don Luis Ortiz, efectivamente, hemos asistido a reuniones en que miembros del Ministerio han ido vertiendo opiniones, en principio de un tipo oficioso, si se quiere, y sabemos, como es natural, por qué ejes o bases se están desarrollando ahora mismo las ideas del Ministerio en cuanto al plan de vivienda. Éste no es el sitio ni el momento, pero, si me lo permiten, les diré que lo que yo quería era expresar que teníamos una cierta preocupación de que no exista un diálogo más fluido, una recepción del Ministerio de Fomento de opiniones de las entidades y de los representantes, si se puede decir así, del tejido promotor de este país. Hablando por mi asociación, tengo la impresión de que tampoco se ha producido hasta el momento esa fluidez y esa relación con las dos asociaciones de otro tipo de promoción de vivienda, como son los promotores públicos y los privados. Eso nos preocupa

porque lógicamente nuestras opiniones, nuestra experiencia supongo que son un elemento interesante, cuando menos, a la hora de abordar el plan.

Tenía muchas más cosas que decir, naturalmente, sobre el plan, sobre la rehabilitación de viviendas, sobre la vivienda en alquiler, sobre temas relativos a la fiscalidad, sobre el IVA, pero ya me he abstenido drásticamente de mencionarlas.

Para concluir, a la pregunta que me hacía don Luis Ortiz sobre los costes de gestión, le responderé con toda exactitud, para que no quede un dato que no sea concreto y fehaciente, cuáles son los precios medios de la vivienda en cooperativa. El 75 por ciento de las 65.000 viviendas aproximadamente de las que antes mencionaba en este quinquenio hechas en promoción cooperativa son de precio menor de 14 millones de pesetas, de las que, además, el 45 por ciento se ha vendido, se ha adjudicado a los cooperativistas por un precio menor de 10 millones de pesetas. El promedio de cobro de nuestras 50 empresas gesto-

ras —porque naturalmente aunque hay más no tantas que tengan una significación en nuestro submercado, en nuestro subsector— está en una horquilla que va del 6 al 10 por ciento del precio de venta final de la vivienda. Y no es que esté regulado, porque no está regulado por ninguna ley ni normativa, pero sí existen en nuestra entidad unas normas de autorregulación, de funcionamiento y de código interno a las que tienen que estar sometidos, lógicamente, todos nuestros asociados, y puedo darle esa cifra como verídica.

Para terminar, reiterarles nuevamente mi agradecimiento más sincero por la invitación a comparecer en la Comisión.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Osuna, por su presencia y por sus palabras.

Se levanta la sesión.

Eran las seis y cincuenta minutos de la tarde.