



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VII LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

9 de octubre de 2000

Núm. 5-6

ENMIENDAS

121/000005 **Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes** (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. de expte. 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 4 de octubre de 2000.—La Presidenta del Congreso de los Diputados, **Luisa Fernanda Rudi Úbeda**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia de don Joan Puigcercós i Boixassa, Diputado de Esquerra Republicana de Catalunya, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley 121/000005, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que será debatido por la Comisión de Infraestructuras.

Palacio del Congreso de los Diputados, 12 de septiembre de 2000.—**Joan Puigcercós i Boixassa**, Diputado.—**Begoña Lasagabaster Olazábal**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Don Joan Puigcercós i
Boixassa (Grupo
Parlamentario Mixto).

A) Enmiendas al artículo 3.º del Proyecto de Ley:

Sustituir «Junta General» por «Junta Central».

Añadir «título específico alguno».

Añadir al final: «sin perjuicio de los requisitos de otra naturaleza que establezca la normativa reguladora de esta actividad».

La redacción final del precepto sería la siguiente:

«Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título específico alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial, sin perjuicio de los requisitos de otra naturaleza que establezca la normativa reguladora de esta actividad.»

ENMIENDA NÚM. 2**PRIMER FIRMANTE:**

**Don Joan Puigcercós i
Boixassa (Grupo
Parlamentario Mixto).**

B) Disposición adicional. Regulación básica de la mediación inmobiliaria.

Primero.—Sólo podrán ejercer profesionalmente la mediación inmobiliaria las personas físicas que posean una formación específica para esta actividad. Se considerará que cumplen este requisito las siguientes personas:

1.º Las que estén en posesión del título oficial de agentes de la propiedad inmobiliaria.

2.º Los licenciados en Derecho, Ciencias Económicas, Diplomados en Ciencias Empresariales, Arquitectos y Aparejadores.

3.º Los que hayan cursado estudios inmobiliarios impartidos por centros universitarios, siempre que abarquen una duración mínima de tres cursos académicos y un número de créditos no inferior a 60 por curso.

Segundo.—Las personas jurídicas podrán dedicarse a la mediación inmobiliaria. En todo caso, el control, la supervisión y la responsabilidad de estas sociedades y de cada uno de sus locales y sucursales en los que desarrolle la mediación inmobiliaria deberán recaer en personas habilitadas para el ejercicio profesional de esta actividad.

Tercero.—Antes de iniciar la actividad profesional de mediación inmobiliaria, las personas físicas mencionadas en el apartado primero deberán:

1.º Suscribir una póliza de responsabilidad civil para el aseguramiento de su actividad frente a los usuarios de sus servicios profesionales. El importe y demás circunstancias de esta garantía serán determinados reglamentariamente por el Gobierno.

2.º Causar alta en el Registro Oficial, que abrirá, a tal efecto, la Administración competente, previa la comprobación del cumplimiento de todos los requisitos establecidos por esta disposición adicional.

Cuarto.—1. Las personas mencionadas en los números 2.º y 3.º del apartado primero podrán inscribirse en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que deseen, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de estas Corporaciones.

2. En todo caso, la colegiación deberá realizarse en el Colegio en cuyo ámbito territorial radique el domicilio profesional único o principal del solicitante.

3. Únicamente podrán utilizar la denominación «agente de la propiedad inmobiliaria» aquellas personas que posean el título expedido por el Ministerio de

Fomento y las que se hallen inscritas en los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

4. Los agentes colegiados de la propiedad inmobiliaria estarán exentos de constituir individualmente la póliza prevista en el apartado tercero, siempre que el respectivo Colegio Oficial haya suscrito una póliza colectiva de cobertura equivalente a la establecida reglamentariamente.

5. No podrán ejercer la actividad de mediación inmobiliaria las personas físicas o jurídicas que, por razón de su empleo, cargo o actividad, dispongan de información privilegiada sobre bienes inmuebles o personas que les confiera una posición de ventaja en el mercado o una capacidad de coerción sobre los contratantes.

Quinto.—El Gobierno:

1. Aprobará en el plazo de seis meses un reglamento para el desarrollo de los preceptos de esta disposición adicional, que comprenderá un código sancionador para la actividad de mediación inmobiliaria.

2. Presentará en el plazo de seis meses un proyecto de ley regulador del contrato de mediación inmobiliaria.

ENMIENDA NÚM. 3**PRIMER FIRMANTE:**

**Don Joan Puigcercós i
Boixassa (Grupo
Parlamentario Mixto).**

C) Disposición adicional. Régimen legal de los agentes de la propiedad inmobiliaria

Primero.—Los artículos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, tendrán la siguiente redacción:

Artículo 1.º 1. Es función de los agentes de la propiedad inmobiliaria la mediación en las siguientes operaciones:

- a) Compraventa y permuta de bienes inmuebles.
- b) Concesión de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles.
- c) Arrendamiento de fincas rústicas o urbanas, así como la cesión o el traspaso de tales contratos.
- d) Cualesquiera otras transacciones sobre bienes inmuebles y derechos reales.

2. Es función propia de los agentes de la propiedad inmobiliaria la emisión de dictámenes sobre el valor real o de mercado de los bienes inmuebles.

Artículo 2.º 1. La inscripción en los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria es voluntaria.

2. No obstante, sólo podrán inscribirse en el Colegio Oficial:

a) Los que posean el título oficial de agente de la propiedad inmobiliaria.

b) Los licenciados en Derecho, Ciencias Económicas, Diplomado en Ciencias Empresariales, Arquitectos y Aparejadores.

c) Los que hayan cursado estudios inmobiliarios impartidos por centros universitarios, siempre que abarquen una duración mínima de tres cursos académicos y un número de créditos no inferior a 60 por curso.

3. El Ministerio de Fomento, directamente o por delegación del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, convocará exámenes para la obtención del título de agente de la propiedad inmobiliaria, a los que podrán presentarse únicamente quienes acrediten estar en posesión de un título universitario de carácter oficial.

4. Las personas mencionadas en la letra b) del apartado segundo podrán colegiarse una vez superado el curso de formación que estas corporaciones organizan periódicamente a tal efecto. La duración y el contenido de este curso serán establecidos por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

5. Las personas mencionadas en la letra c) del apartado segundo podrán colegiarse siempre que acrediten, además de los estudios universitarios cursados, una experiencia profesional mínima de un año en el sector inmobiliario.

Artículo 3.º Los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria exigirán a los que soliciten la colegiación una declaración jurada sobre su honorabilidad y la constitución de una fianza para el aseguramiento de sus obligaciones corporativas, sin perjuicio de la póliza de responsabilidad civil que, en su caso, corresponda al colegiado.

Artículo 4.º Para el ingreso en los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se requerirá:

1.º Dirigir la solicitud de ingreso al Presidente del Colegio Oficial, junto con la declaración jurada de honorabilidad.

2.º Acreditar el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos, relativos a titulación y capacitación.

3.º Acreditar el abono de la fianza de aseguramiento de las obligaciones corporativas y de la cuota de ingreso.

4.º Acreditar, en su caso, la suscripción de la póliza individual de responsabilidad civil.

Segundo.—Quedan sin contenido los artículos 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10, 11, 12, 13 y 29 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en los artículos 109 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. de expte. 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 12 de septiembre de 2000.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 4

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

Enmienda de modificación, al apartado Uno del artículo 1 del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio).

Se propone modificar el apartado Uno del artículo 1 del Proyecto en el siguiente sentido:

«Uno. El punto 2 del artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el modelo urbanístico y territorial adoptado.»

JUSTIFICACIÓN

Preservar la competencia autonómica en materia de Urbanismo, a cuyo ámbito competencial pertenece

indiscutiblemente (habiéndolo señalado así repetidamente la doctrina especializada, la normativa vigente y el propio Tribunal Constitucional) modular la fijación o definición de lo que se denomina «modelo urbanístico y territorial», comprensivo de la delimitación última de los criterios legislativos para guiar el desarrollo y crecimiento de cada ciudad en cuanto a las dimensiones de espacio y tiempo.

En el mismo sentido, el Estado no puede modular el contenido de la potestad de planeamiento urbanístico desde las facultades que le confiere el artículo 149.1.1.^a CE mediante una solución de vaciamiento completo de dicha potestad. Constituiría un exceso inconstitucional, extramuro de la definición nuclear básica del derecho de propiedad que le corresponde e involucrada en el plano de las potestades autonómicas.

ENMIENDA NÚM. 5

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

Enmienda de modificación al apartado Tres del artículo 1 del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio).

Se propone modificar el apartado Tres del artículo 1 del Proyecto en el siguiente sentido:

«Tres. Se adiciona un nuevo apartado 1 y un nuevo apartado 3 al artículo 16 con la siguiente redacción:

1. (Igual).
2. En todo caso, los instrumentos de planeamiento... o por los particulares, se tramitarán con arreglo al procedimiento que determine la legislación autonómica, en la que se contemplará que el trámite de información pública pueda ser efectuado por iniciativa de quien promueva el planeamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Preservar la competencia autonómica en materia de Urbanismo, a cuyo ámbito pertenece, sin duda, la regulación de los procedimientos administrativos especiales.

A la Mesa de la Comisión de Infraestructuras

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia de don Francisco Rodríguez Sánchez, Diputado del Bloque Nacionalista Galego (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y transportes (121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 12 de septiembre de 2000.—**Francisco Rodríguez Sánchez**, Diputado.—**Begoña Lasagabaster Olazábal**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 6

PRIMER FIRMANTE:
Don Francisco Rodríguez
Sánchez (Grupo
Parlamentario Mixto).

Al artículo 1.Uno

Enmienda de adición, al final del párrafo del siguiente texto:

«... así como otros que se consideren inadecuados para el desarrollo urbano.»

ENMIENDA NÚM. 7

PRIMER FIRMANTE:
Don Francisco Rodríguez
Sánchez (Grupo
Parlamentario Mixto).

Al artículo 1.Dos, apartado 2

Enmienda de supresión del citado apartado.

ENMIENDA NÚM. 8

PRIMER FIRMANTE:
Don Francisco Rodríguez
Sánchez (Grupo
Parlamentario Mixto).

Al artículo 1 en el apartado 1 del párrafo Tres

Enmienda de supresión del inciso final que se cita a continuación:

«... o se proceda a su delimitación o a la definición de las condiciones para su desarrollo en virtud de un

proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada.»

ENMIENDA NÚM. 9

PRIMER FIRMANTE:
Don Francisco Rodríguez
Sánchez (Grupo
Parlamentario Mixto).

Al artículo 1.Tres, apartado 3

Enmienda de sustitución de todo el apartado por el siguiente texto:

«3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por los particulares deberán someterse, en todo caso, al trámite de información pública, y se entenderá denegada su aprobación si transcurridos seis meses desde su presentación no hubiese recaído resolución expresa por parte de la Administración competente para su aprobación.»

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. de expte. 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de septiembre de 2000.—**Presentación Urán González**, Diputada.—**Felipe Alcaraz Masats**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida.

ENMIENDA NÚM. 10

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1

De supresión.

MOTIVACIÓN

Por ser un despropósito propagandístico que no va a tener más efecto que confundir y crear enormes proble-

mas a los Ayuntamientos para encontrar el resquicio de cómo mantener sus propuestas.

Desde el punto de vista político es un grave error pretender, aunque sea en teoría, suprimir la autonomía municipal y dejar al interés particular el desarrollo territorial olvidando el interés general, tanto social como ambiental.

El valor del suelo está más que demostrado que no va a experimentar cambios con esas medidas que evitan a los Ayuntamientos su capacidad de programación y en cambio pretenden que los particulares, sin conocer los problemas generales, decidan cuándo y dónde se hace la ciudad. Veremos qué sucederá cuando el mercado flojee y se dejen de construir los edificios y tengamos a media España clasificada y desordenada.

ENMIENDA NÚM. 11

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1.Uno

De adición.

Se propone añadir después de: «... o por sus riquezas naturales.», el siguiente texto:

«... y medio ambientales; o debido a que sus características desaconsejen el aprovechamiento urbanístico, bien sea para evitar riesgos físicos o ambientales, producidos entre otros por la erosión, hundimiento, inundación, ruido, impacto negativo de la implantación, la actividad o sus infraestructuras de conexión sobre zonas de valor o sobre sus existentes, o porque conforme a la estrategia territorial adoptada deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.»

MOTIVACIÓN

Especificar más claramente e independientemente, para no inducir a errores, los valores medioambientales, ya que dentro del concepto de riquezas naturales pueden estar comprendidos valores como el uranio, el oro, el petróleo u otros, que no tienen nada que ver con el medio ambiente.

Por otro lado, el conocimiento en detalle del territorio es de escala municipal, no puede reducirse la prevención de riesgos naturales o ambientales al planteamiento sectorial como contempla el párrafo 1.º del artículo 9 de la Ley.

La mínima autonomía municipal exige que sea el Ayuntamiento, que lidera los intereses generales, el que planifique su territorio y no que quede éste al albur de intereses privados muy desconexionados que pueden afectar al interés general.

ENMIENDA NÚM. 12

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1.Dos. Apartado 2

De adición.

Se propone añadir entre: «... suelo urbanizable... y podrá ser también promovida...», el siguiente texto:

«... que sea necesario para la construcción de viviendas sociales, protegidas o de alquiler que recojan los planes de vivienda que aprueben los ejecutivos correspondientes...».

MOTIVACIÓN

Hacer finalista esta actuación de las Administraciones no competentes, a la ejecución real de los planes de vivienda que aprueben sus ejecutivos, en su vertiente de viviendas sociales, protegidas o de alquiler.

ENMIENDA NÚM. 13

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1.Tres. Apartado 1

De modificación.

Se propone suprimir desde: «... o se proceda a su delimitación...», hasta «... formulado por la iniciativa privada».

MOTIVACIÓN

El texto del Gobierno amplía inseguridad e indefinición para promover la transformación del suelo

urbanizable que nosotros queremos eliminar con esta enmienda.

ENMIENDA NÚM. 14

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1.Tres. Apartado 3

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... plazo de seis meses...», por la siguiente: «... plazo de doce meses...».

MOTIVACIÓN

Por ser el plazo propuesto en el texto del Gobierno muy reducido, para aplicar un silencio administrativo positivo de manera general a todos los Ayuntamientos, cuando los Municipios pequeños y medios tienen reducidos recursos humanos destinados al urbanismo por lo que «de facto» estamos poniendo en manos de los intereses privados el desarrollo urbano de las ciudades.

ENMIENDA NÚM. 15

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 1.Tres. Apartado 3

De modificación.

Se propone sustituir la frase «... que podrá efectuar por iniciativa de quien promueva el planeamiento.», por el siguiente texto:

«... y audiencia a los organismos sectoriales competentes. Los gastos de la información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento y por el procedimiento que, en su caso, establezca la legislación urbanística, correrán a cargo del promotor.

En este plazo, la Administración actuante podrá, además de aceptar o denegar razonadamente la propuesta, ajustar o establecer las condiciones oportunas a que se refiere el artículo 18 de esta Ley.»

MOTIVACIÓN

No es de recibo que pretenda por silencio administrativo evitarse unos trámites imprescindibles para cualquier planeamiento de contraste con las legislaciones superiores aunque nunca sería legal si no se ajusta a ellas.

Por otro lado, el trámite de información pública realizado por los particulares no existe y, por tanto, no se sabe en qué consiste. Tendrá, al menos, unos gastos de publicación en periódico para su conocimiento. Habría que establecer un procedimiento y, desde luego, sin gastos para los Ayuntamientos.

Es la Administración la capacitada para poner condiciones a cualquier planeamiento de: Inclusión de sistemas generales, conexiones de infraestructuras, adaptación de intensidades de uso, etc., de acuerdo al interés general y oportunidad en espacio y tiempo.

ENMIENDA NÚM. 16

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 3

De modificación.

Se propone una nueva redacción del siguiente tenor literal:

«3. Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título específico alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial, sin perjuicio de los requisitos de otra naturaleza que establezca la normativa reguladora de esta actividad.»

MOTIVACIÓN

Aclarar que el ejercicio de la actividad de mediación inmobiliaria no está condicionado a la posesión de un concreto o específico título oficial o académico.

En coherencia con el anterior planteamiento, se plantea una reserva a favor de los requisitos que pueda establecer la normativa reguladora de la actividad de mediación.

ENMIENDA NÚM. 17

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 4. Párrafo primero

De modificación.

Se propone añadir después de: «... entre otras circunstancias...», el siguiente texto: «... su posible efecto sobre el medioambiente marítimo y terrestre...».

MOTIVACIÓN

Tener en cuenta este criterio adicional, ya que las actividades de avituallamiento y suministro de hidrocarburos en los puertos pueden afectar en alguna medida al medio ambiente y al aumentar el número de instalaciones dedicadas a esta actividad aumenta el riesgo y su zona de influencia.

ENMIENDA NÚM. 18

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

Al artículo 4. Párrafo segundo

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... y las cosas...», por el siguiente texto: «..., las cosas, y el medio ambiente...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 19

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Federal de Izquierda Unida.

De adición.

Se propone una nueva disposición adicional primera del siguiente tenor literal:

«Disposición adicional primera (nueva). Regulación básica de la mediación inmobiliaria.

Uno. Sólo podrán ejercer profesionalmente la mediación inmobiliaria las personas físicas que posean

una formación específica para esta actividad. Se considerará que cumplen este requisito las siguientes personas:

- a) Las que posean el título oficial de agentes de la propiedad inmobiliaria.
- b) Los licenciados en Derecho, Ciencias Económicas, Diplomados en Ciencias Empresariales, Arquitectos y Aparejadores.
- c) Los que hayan cursado estudios inmobiliarios impartidos por centros universitarios, siempre que abarquen una duración mínima de tres cursos académicos y un número de créditos no inferior a 60 por curso.

Dos. Las personas jurídicas podrán dedicarse a la mediación inmobiliaria. En todo caso, el control, la supervisión y la responsabilidad de estas sociedades y de cada uno de sus locales y sucursales en los que desarrolle la mediación inmobiliaria deberán recaer en personas habilitadas para el ejercicio profesional de esta actividad.

Tres. Para ejercer la actividad de mediación inmobiliaria y antes de iniciar la misma, se deberá:

- a) Suscribir una póliza de responsabilidad civil para el aseguramiento de su actividad frente a los usuarios de sus servicios profesionales. El importe y demás circunstancias de esta garantía serán determinados reglamentariamente por el Gobierno.
- b) Causar alta en el Registro Oficial que abrirá, a tal efecto, la Administración competente, previa comprobación del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en esta disposición adicional.

Cuatro.

1. La denominación «agente de la propiedad inmobiliaria» sólo podrá ser utilizada por aquellas personas que cumplan los requisitos dispuestos en esta disposición adicional.

2. Las personas mencionadas en los números 2 y 3 del apartado primero podrán inscribirse voluntariamente en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria perteneciente al ámbito territorial en el que radique el domicilio profesional único o principal del solicitante.

3. Los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados estarán exentos de constituir individualmente la póliza prevista en este apartado, siempre que el respectivo Colegio Oficial haya suscrito una póliza colectiva de cobertura equivalente a la que se establezca reglamentariamente.

Cinco. No podrán ejercer la actividad de mediación inmobiliaria las personas físicas o jurídicas que, por razón de su empleo, cargo o actividad, dispongan de información privilegiada sobre bienes inmuebles o personas que les confiera una posición de ventaja en el mercado o una capacidad de coerción sobre los contratantes.»

MOTIVACIÓN

Dotar de una legislación básica a estos operadores.

ENMIENDA NÚM. 20

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario

Federal de Izquierda Unida.

De adición.

Se propone una nueva disposición transitoria segunda del siguiente tenor literal:

«Disposición transitoria segunda (nueva).

Uno. El Gobierno presentará en el plazo de seis meses un Proyecto de Ley que regule el régimen legal de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Dos. El Gobierno presentará en el plazo de seis meses un Proyecto de Ley de regulación del contrato de mediación inmobiliaria.

Tres. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses un Reglamento para el desarrollo de los preceptos contenidos en la disposición adicional primera de esta Ley, que comprenderá un Código sancionador para la actividad de mediación inmobiliaria.

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas y por necesidad de regular adecuadamente este tipo de actividad, así como de las personas que la ejercen y sus instrumentos.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia del Diputado don José Antonio Labordeta Subías (Chunta Aragonesista), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley Orgánica sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (número de expediente 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de septiembre de 2000.—**José Antonio Labordeta Subías**, Diputado.—**Begoña Lasagabaster Olazábal**, El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 21**PRIMER FIRMANTE:**

**Don José Antonio
Labordeta Subías (Grupo
Parlamentario Mixto).**

Enmienda de modificación

Por la que se añade a la modificación propuesta como número uno, dentro del artículo 1 de modificación de la Ley 6/1998, un texto al final del punto 2 del artículo 9 por lo que quedaría redactado de la siguiente forma:

«Que el planeamiento general considere necesario preservar los valores a los que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.»

MOTIVACIÓN

La modificación propuesta supone la inclusión del inciso final del artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, suprimido por el Proyecto de Ley 121/000005, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. La Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y tal como pone de relieve su exposición de motivos, pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse susceptible de ser urbanizado.

Para la consecución de estos fines, el legislador estatal, que carece constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio, tiene las competencias que le atribuye el artículo 149.1.13.^a de la Constitución Española (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica).

Sin embargo, mediante el presente Proyecto de Ley, excediendo de las competencias constitucionalmente atribuidas al legislador estatal, se transgrede el principio de autonomía local garantizado por la Constitución Española y la Carta Europea de Autonomía Local al reducir sustancialmente la capacidad municipal de ordenación territorial encuadrada en el inciso final del artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

ENMIENDA NÚM. 22**PRIMER FIRMANTE:**

**Don José Antonio
Labordeta Subías (Grupo
Parlamentario Mixto).**

Enmienda de supresión

A los efectos de suprimir el nuevo apartado dos del artículo 1, por el que se pretendía dar una nueva redacción al artículo 15 de la Ley 6/1998.

MOTIVACIÓN

La modificación que se propone supone la supresión del nuevo apartado 2.º del artículo 15 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En coherencia con la enmienda presentada al apartado 1.º del artículo 1 del Proyecto de Ley 121/000005, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, el nuevo apartado que se pretende introducir supone fuertes limitaciones de las competencias locales en materia urbanística en la promoción, formación, formulación y tramitación de los planes urbanísticos en cuanto a la posibilidad de que cualquier Administración Pública pueda promover la transformación del suelo urbanizable.

ENMIENDA NÚM. 23**PRIMER FIRMANTE:**

**Don José Antonio
Labordeta Subías (Grupo
Parlamentario Mixto).**

Enmienda de modificación

A los efectos de modificar el apartado 3.º del artículo 1, por el que se da una nueva redacción al artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Redacción que se propone:

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

3. En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinación y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

MOTIVACIÓN

La modificación que se propone supone la supresión de los nuevos apartados 1 y 3 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril. En coherencia con la enmienda presentada al apartado 3 del artículo 1 del Proyecto de Ley 121/000005, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, los nuevos apartados que se pretenden introducir suponen fuertes limitaciones a las competencias locales en materia urbanística en la promoción, formación, formulación y tramitación de los planes urbanísticos en cuanto a la posibilidad de que cualquier Administración o iniciativa privada pueda promover la transformación del suelo hasta la aprobación definitiva del planeamiento, operando la figura del silencio administrativo positivo en un plazo de seis meses y dejando a los Ayuntamientos el mismo nivel de decisión que el resto de operadores públicos o privados.

ENMIENDA NÚM. 24

Inadmitida.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda a la totalidad del texto alternativo al proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), publicado en el «BOCG», número 5, de 21 de julio de 2000, serie A, número 121/000005.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de septiembre de 2000.—**María Teresa Fernández de la Vega Sanz**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 25

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

LEY DE MEDIDAS SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES

Exposición de motivos

I. La Ley 6/1998, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, dentro de los límites que a la legislación estatal impuso la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, pretendió frenar el tremendo encarecimiento del precio de la vivienda, facilitando el aumento de la oferta del suelo, ampliando exageradamente la calificación de suelo como urbanizable e introduciendo el derecho de los propietarios del suelo a promover la transformación de esta clase de suelo instando de la Administración la aprobación del planeamiento de desarrollo. Consideraba que estas medidas tendrían como efecto un abaratamiento del precio del suelo y, por ende, el de la vivienda.

No obstante, la aplicación de la citada Ley ha demostrado que no se ha conseguido la finalidad pretendida, sino que, por el contrario, el precio de la vivienda ha sufrido aumentos constantes hasta llegar a más de un 14 por 100 de aumento en el precio de venta en este último año.

La ampliación legal del concepto de suelo urbanizable, la supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, la potenciación de las facultades de los propietarios del suelo en el proceso urbanístico, la modificación del anterior sistema de valoraciones han beneficiado fundamentalmente a aquellos que pueden, y así se ha demostrado en la práctica, actuar especulativamente sobre el precio del suelo. Igualmente, la reducción de las cesiones de los aprovechamientos, que estableció el Real Decreto-ley 5/1996 y consolidó la Ley 6/1998, ha dificultado la obtención de suelo para equipamientos en los ámbitos carentes de dotaciones y para la construcción de viviendas en cualquier régimen de protección, accesibles a las capas de población con menos recursos económicos.

Pese a que los efectos de la Ley 6/1998 han sido contrarios a los pretendidos, las medidas que sobre el régimen del suelo ha establecido el Real Decretoley 4/2000, no sólo no corrigen las causas que los provocaron, sino que profundiza en ellas. En efecto, la nueva ampliación de suelo urbanizable, la atribución a Administradores no competentes para la aprobación del planeamiento de desarrollo de la facultad de promover la transformación de aquél e incluso de elaborar los instrumentos urbanísticos para ello —facultad que también se atribuye a los propietarios del suelo— que, además, pueden considerarse aprobados a través de la institución del silencio

positivo, no facilitarán el abaratamiento de la vivienda. Son también medidas que no respetan el marco constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas y que lesionan la autonomía local constitucionalmente garantizada.

Urge, por tanto, modificar la legislación vigente en esta materia. El marco normativo debe favorecer un equilibrio óptimo entre la acción pública y la iniciativa privada, de forma que se garantice el máximo dinamismo social y económico en el ámbito urbano, bajo el control democrático asegurado por el planeamiento, al servicio de la mejora generalizada de la calidad de vida de los ciudadanos.

La Ley se limita a reconocer la existencia de tres grandes categorías de suelo —urbano, urbanizable y no urbanizable—, sin pretender establecer las condiciones para la clasificación concreta de un suelo, respetando la doctrina constitucional que reserva dicha competencia al legislador autonómico, y también sin reducir la competencia de los Ayuntamientos para clasificar suelo, reducción operada a través de la vigente Ley 6/1998 y del Real Decreto-ley 4/2000.

El derecho a urbanizar y el derecho a edificar se deslinda nítidamente del derecho de propiedad del suelo. Se pretender generar una auténtica competencia entre el propietario del suelo y otros operadores del mercado que deseen desarrollar iniciativas de urbanización o de edificación. El objetivo de la reforma es evitar la retención especulativa de suelo urbanizable o urbano, estimulando mecanismos de mercado para que la oferta de suelo urbanizado y de viviendas se adecue, en cantidad y en condiciones de coste, a la demanda existente.

Se modifican también los criterios de valoración del suelo, evitando cualquier mecanismo que pueda favorecer la especulación y el correspondiente encarecimiento del suelo.

La norma concede especial atención a las normas del mercado del suelo que favorezcan la construcción de viviendas protegidas y, en particular, a la formación y destino del patrimonio municipal de suelo. En coherencia con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la norma fija exclusivamente un 85 por 100 como límite máximo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada o su equivalente en metálico, en los términos fijados en la legislación autonómica. La correspondiente cesión de suelo o equivalente al patrimonio municipal de suelo debe revertir en beneficio de la comunidad mediante la construcción de viviendas protegidas u otras actividades declaradas de interés social. Por último, todo suelo de titularidad pública, una vez desafectado de anteriores usos dotacionales, se considera sujeto a finalidades idénticas a las establecidas para el patrimonio municipal de suelo en un porcentaje no inferior al 50 por 100 de dicho suelo.

En definitiva, la Ley pretende, en lo que respecta al régimen del suelo, reformar aquellos preceptos legales

que, so pretexto de una liberalización del mercado del suelo, han resultado ineficaces y contraproducentes para conseguir un abaratamiento del precio de la vivienda, sustituyéndolas por otras medidas legislativas que, respetando las competencias legislativas de las Comunidades Autónomas en esta materia y la autonomía de los entes locales, puedan ayudar a solucionar los actuales problemas del mercado de la vivienda y, a la par, permitan desarrollar un modelo de ciudad más habitable.

II. En relación con el sector de los transportes, las medidas que regula la Ley están llamadas a actuar sobre el régimen concesional de los servicios regulares de viajeros por carretera, reduciendo los plazos de las concesiones, a fin de que la evolución de la economía general y del sector en su conjunto repercutan con carácter inmediato en la prestación del servicio. Esta reducción de plazos permitirá una mayor secuencia en la adjudicación de las concesiones con el consiguiente incremento de la competencia.

III. La Ley pretende también clarificar la situación actual del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria. El Real Decreto-ley 4/2000 suprimió la exigencia de la posesión de cualquier título oficial y, como consecuencia, de la colegiación obligatoria. Por el contrario, la presente Ley parte de la consideración de que el ejercicio habitual de esta actividad ha de exigir unos conocimientos suficientes sobre el funcionamiento y gestión del mercado inmobiliario con el fin de proteger los intereses de propietarios e inquilinos. Por ello exige la posesión de un título oficial u homologado, aunque sin condicionar cuáles hayan de ser los requisitos previos de formación o titulación académica que habiliten para la obtención de dicho título, debate éste que es conveniente que se produzca para, en su caso, modificar posteriormente la regulación actual. Por otra parte, la Ley dispone la no obligatoriedad de la colegiación.

IV. Por último, la Ley procura la agilización del proceso de liberalización en el almacenamiento y el suministro de carburantes por una parte en el ámbito portuario, suprimiendo cualquier obstáculo de carácter formal que pueda suponer una restricción en el suministro de productos petrolíferos a los buques, con la positiva repercusión en los precios que de ello ha de derivarse y, por otra, en el ámbito de los aeropuertos instando al Gobierno a que regule, de acuerdo con los preceptos de la Unión Europea, la norma que posibilite la libre competencia en los aeropuertos españoles en el suministro de combustibles de las aeronaves.

Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno. El artículo 4 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 4. Dirección y concertación de la actividad urbanística.

1. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada:

a) La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.

b) En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

2. Concertación interadministrativa de las actuaciones sobre el territorio.

Las Administraciones públicas están obligadas a concertar entre sí sus actuaciones de ordenación territorial y urbanística, con relevancia territorial o que requieran la ocupación o utilización del suelo y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que aquélla se formalice para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.»

Dos. Los artículos 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 quedan redactados de la siguiente forma. Los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 quedan sin contenido:

«Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. La acción urbanística sobre régimen del suelo atenderá a:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

b) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo según su clase.

2. El suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, o clases equivalentes que determine la legislación autonómica para el cumplimiento de las finalidades de la presente Ley.

Artículo 8. Derechos y deberes básicos de la propiedad.

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. Con independencia de la clasificación y calificación urbanística, todo propietario de suelo o agente que intervenga en la ejecución, según la legislación

autonómica aplicable, tiene los siguientes derechos y deberes:

a) Derechos:

1.º Al goce y explotación del bien de conformidad, en todo caso, con la legislación que le sea aplicable a tenor de su situación, características objetivas y destino.

2.º A la adquisición del aprovechamiento urbanístico que corresponda de acuerdo con la ordenación urbanística que sea de aplicación. Dicho aprovechamiento deberá ser proporcional al beneficio neto que resulte de la actuación y no podrá ser superior al 85 por 100 del total del aprovechamiento neto de la actuación urbanística que corresponda.

Los derechos a que se refiere el párrafo anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario u otros agentes ejecutores del planeamiento y tienen como límite, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como la protección del patrimonio histórico-artístico.

b) Deberes:

1.º Destinar los terrenos y construcciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar y mantener los terrenos y su masa forestal y las construcciones e instalaciones existentes, en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio, seguridad o salud públicas y daños y perjuicios a terceros.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

2.º Usar o explotar el bien de forma que no se produzca contaminación indebida del agua, tierra o aire, y realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación, procediendo, en particular, a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación perdida como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones previstas en la legislación correspondiente.

3.º Cumplir los planes y programas sectoriales, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora, la fauna y el patrimonio histórico-artístico.

4.º Respetar las limitaciones que deriven de la legislación aplicable por razón de colindancia con bienes o servicios públicos o, en cuyo vuelo o subsuelo

existan recurso naturales o patrimonios sujetos a explotación regulada.»

«Artículo 9. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

3. No podrá realizarse operación de partición, segregación o parcelación de una o varias fincas que signifique, tenga por efecto o facilite su transformación urbanística o la implantación de usos no autorizados o incompatibles con el carácter no urbanizable del suelo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las Administraciones públicas competentes adoptarán las medidas necesarias para la preservación de estas clases de suelo respecto de su desarrollo urbano, sin perjuicio de las disposiciones que la legislación urbanística establezca asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. El propietario tiene, cuando la ordenación urbanística otorgue o no prohíba uso en edificación, el derecho a materializar éste en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que determine la legislación al efecto, garantizando, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente, asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes y garantizar la reposición final del suelo a su estado anterior u original.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en esta Ley.»

«Artículo 10. Áreas de especial protección.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel.»

«Artículo 11. Régimen del suelo urbano y urbanizable.

1. La aprobación del instrumento de gestión que defina las condiciones básicas de su desarrollo y las cargas que éste conlleve según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes y cargas legales:

a) Proceder a la elaboración de los instrumentos de ordenación y urbanización necesarios.

b) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma que establezca la legislación aplicable.

d) Costear y, en su caso, ejecutar por sí la edificación o la urbanización en los plazos previstos.

e) Competir, en la forma que determine la legislación urbanística y en unión con los restantes propietarios afectados, cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización y, en su caso, de la edificación en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

f) Participar en unión forzosa con los restantes propietarios afectados en la forma y condiciones que determine la Ley urbanística, en el modo o sistema de ejecución, o en la gestión indirecta, en las condiciones que libremente acuerde con el adjudicatario de la misma.

g) Ceder voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el justiprecio correspondiente, en el caso de no participar en la ejecución.

h) Solicitar la licencia en el supuesto de ser el ejecutor de la actividad urbanística, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos previstos.

3. El cumplimiento de los deberes determina la gradual adquisición de las facultades y derechos urbanísticos que se definen y regulan en la normativa aplicable.»

«Artículo 12. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición gradual de

los derechos por el cumplimiento, en plazo, de los correspondientes deberes y cargas fijados en la legislación urbanística o en el planeamiento.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables.»

«Artículo 13. Extinción de los derechos.

1. Los derechos urbanísticos se extinguirán si la ejecución efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizan en los plazos establecidos al efecto en la legislación aplicable.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.»

«Artículo 14. Efectos del incumplimiento de los deberes y cargas.

1. El incumplimiento de los deberes derivados del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo facultará a la Administración:

1.º A proceder a la expropiación o venta forzosa del mismo, pudiendo referirse, en este caso, tanto al derecho de propiedad como al derecho o facultad de ejecutar la urbanización o la edificación de acuerdo con las condiciones que establezca la legislación urbanística.

2.º A reducir hasta un 50 por 100 el aprovechamiento urbanístico aplicable.

2. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el número anterior deberá dictarse por la Administración competente, previa audiencia del interesado.»

«Artículo 15. Efectos de la extinción de los derechos.

Extinguidos los correspondientes derechos urbanísticos, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la aprobación o licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la administración de las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación realizada.»

Tres. Los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 quedan redactados de la siguiente forma:

«Artículo 23. Criterio general de valoración.

A los efectos de expropiación o de responsabilidad, sólo son valorables los aprovechamientos y usos actuales y efectivamente materializados conforme al planeamiento que los legitimó. En ningún caso se tendrán en

cuenta las determinaciones del planeamiento en vigor que motive la expropiación o indemnización, si fuere distinto.»

«Artículo 24. Aplicación general de las reglas de valoración.

1. Las valoraciones del suelo, de las edificaciones y los usos establecidos en ellas se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

2. Estos criterios regirá:

a) Para la verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación urbanística, para la ejecución de los instrumentos de ordenación y gestión previstos por esta y en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

b) Para la fijación del justiprecio en la expropiación cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter que la legitime.

c) Para la determinación de la responsabilidad de la Administración por razón del urbanismo o de las ordenaciones territoriales o sectoriales.»

«Artículo 25. Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del artículo anterior, a la fecha de aprobación del concreto instrumento urbanístico que la motive.

b) Cuando se aplique a la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del acto administrativo urbanístico determinante de la lesión.»

Artículo 26. Valor inicial.

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.»

«Artículo 27. Valor urbanístico.

1. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter

que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

2. El valor del suelo una vez adquirido un derecho urbanístico, será el correspondiente al valor urbanístico de la fase correspondiente, añadiendo el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

4. En todo caso, prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculado según lo establecido en el artículo anterior, si este fuera superior.»

«Artículo 28. Derechos extinguidos.

Extinguidos los derechos urbanísticos por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable: Valor inicial.
- b) Suelo urbano: El 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planteamiento anterior, si este fuera inferior a aquél.»

«Artículo 29. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será el recogido en las ponencias de valores catastrales.

3. La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación de valores catastrales.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores, o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.»

«Artículo 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de edificable.»

«Artículo 31. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y de lo establecido en el apartado 3 del artículo 32, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendamientos rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.»

«Artículo 32. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.

1. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u organismo que la efectuaré podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren en el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.»

Cuatro. Se añade una disposición adicional, la disposición adicional sexta, que tendrá la siguiente redacción:

«Suelo para vivienda protegida y para otros fines de interés social.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en su caso, por sectores definitorios de ámbitos de planeamiento ulterior de desarrollo, porcentajes o zonas de suelo de uso residen-

cial cuyo destino sea el de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, teniendo en cuenta las necesidades de vivienda, la equidad en la distribución de cargas y la integración social. Los solares resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico cuya calificación implique el aludido destino no podrán ser enajenados a precios superiores a los que resulten de la legislación aplicable reguladora del régimen de protección de la vivienda.

En los municipios en los que la Comunidad Autónoma correspondiente aprecie especiales dificultades de acceso a la vivienda deberá reservarse para el destino a que se refiere el párrafo anterior, al menos, el 50 por 100 de la superficie de suelo calificado para uso residencial, salvo que en el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente se justifique suficientemente una reserva distinta sobre la base de un estudio de necesidades de suelo para tal fin en el horizonte temporal de aquél.

2. Corresponde al Ayuntamiento, en todo caso, determinar el suelo donde se localiza el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento en cada uno de los ámbitos que sean objeto de urbanización.

3. Los Ayuntamientos, de oficio o a solicitud de parte, promoverán la efectiva disponibilidad de solares o terrenos susceptibles de urbanización destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social por parte de las personas o entidades de derecho público o privado que lo soliciten y que asuman el compromiso de edificación y, en su caso, urbanización, en los plazos y condiciones que se señalen de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico.

Adoptada la iniciativa por cualquier interesado mediante la formulación de solicitud con los requisitos que, en su caso, señale la legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá resolver sobre ella, previa audiencia del propietario afectado, si no fuera el solicitante, en el plazo de dos meses.

4. La obtención de los solares o terrenos a los que se alude en el párrafo anterior podrá realizarse mediante expropiación. A los efectos de la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, la Administración mediante procedimiento en el que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia, podrá atribuir la condición de beneficiario a los particulares que asuman la realización de las obras de edificación y, en su caso, urbanización.

Los trámites previo a la ocupación de los terrenos y bienes afectados por la expropiación podrán ser realizados con antelación al otorgamiento de la condición de beneficiario, sin perjuicio de la posibilidad de imputar al adjudicatario los gastos del procedimiento y del justiprecio, cuando así se prevea en los pliegos de cláusulas administrativas para la adjudicación en concurrencia.»

Artículo 1 bis. Modificación del artículo 280 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El artículo 280 quedará redactado de la siguiente forma:

«Destino de los bienes del patrimonio municipal del suelo.

Los terrenos del patrimonio municipal del suelo en que se localice el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita sólo podrán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a usos declarados legal o reglamentariamente de utilidad pública o interés social.

Cuando la localización de la cesión de aprovechamiento urbanístico o la calificación urbanística de los terrenos correspondientes aconsejen, y así se acuerde, la sustitución de dicha cesión por su equivalente en metálico, los ingresos así obtenidos deberán destinarse a la obtención de suelo para el patrimonio municipal, con el destino previsto en el párrafo anterior.

Los planes calificarán con la misma finalidad de los puntos anteriores todas aquellas parcelas de titularidad pública cuyo destino efectivo fuera el uso dotacional o el equipamiento público.

Cuando razones excepcionales basadas en el interés general aconsejen, y así se acuerde, desafectar de todo uso o servicio público los terrenos de dominio público de titularidad de cualquier Administración, estos quedarán sujetos a la cesión al patrimonio municipal del suelo, del aprovechamiento urbanístico correspondiente que nunca será inferior al 50 por 100 de aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Idéntica regla es de aplicación a los terrenos propiedad de empresas públicas, sean entidades de derecho público o mercantiles con capital mayoritariamente público, en el momento en que sean objeto de privatización total o de una parcial que implique la pérdida por el sector público de la mayoría del capital social o, en todo caso, del control de la entidad.

No procederá la aplicación del derecho de reversión en ninguno de los casos regulados en los apartados anteriores.

Artículo 2. Modificación de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

El apartado 3 del artículo 72 queda redactado de la manera siguiente:

«3. La duración de las concesiones se establecerá en el título concesional, de acuerdo con las características y necesidades del servicio y atendiendo a los plazos de amortización de vehículos e instalaciones. Dicha

duración no podrá ser inferior a seis años ni superior a quince. Cuando finalice el plazo concesional sin que haya concluido el procedimiento tendente a determinar la subsiguiente prestación del servicio, el concesionario prolongará su gestión hasta la finalización de dicho procedimiento, sin que en ningún caso esté obligado a continuar dicha gestión durante un plazo superior a doce meses.»

Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

El ejercicio de las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el régimen de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, requerirá la posesión del título oficial u homologado correspondiente sin que sea obligatoria la pertenencia a ningún Colegio oficial.

Artículo 4. Modificación de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Se añade una disposición adicional vigésimo primera, con el siguiente contenido:

«Las autoridades portuarias, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, adjudicará un número mínimo de instalaciones de avituallamiento de combustibles dentro del dominio público portuario, en los términos y de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se determinen; dichos criterios tendrán en cuenta entre otras circunstancias, la intensidad del tráfico, el volumen de operaciones comerciales, la superficie ocupada por cada puerto, su situación estratégica, la distancia a otros puertos, las condiciones de seguridad, la incidencia de las operaciones de avituallamiento de combustibles en el tráfico de buques y, en general, las que puedan afectar a la seguridad en el suministro y al buen desarrollo del tráfico y de las operaciones portuarias.

En todo caso, las instalaciones de avituallamiento de combustibles deberán cumplir los requisitos técnicos exigibles, así como las condiciones de seguridad para las personas y las cosas, debiendo el titular de la concesión obtener las licencias, permisos y autorizaciones conforme a la legislación vigente.»

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno desarrollará reglamentariamente lo establecido en esta disposición.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Libre competencia del suministro de combustibles a las aeronaves en los aeropuertos españoles.—En desarrollo de los preceptos vinculados al libre suministro de

combustible recogidos en la Directiva 1996/97 de la CE, de 15 de octubre de 1996, relativa al acceso al mercado de asistencia en tierra de los aeropuertos de la Unión Europea, el Gobierno reglamentará en el plazo de tres meses la normativa reguladora que posibilite la libre competencia en los aeropuertos españoles en el suministro de combustibles a las aeronaves. Dicha normativa establecerá, con carácter prioritario, la liberalización del suministro de combustible en los aeropuertos con tráficos superiores a los dos millones de pasajeros/año y dentro de éstos a los aeropuertos turísticos insulares y a los peninsulares calificados como aeropuertos comunitarios.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las concesiones de líneas regulares de transporte de viajeros por carretera que, a la entrada en vigor de esta Ley, no hayan agotado su plazo de vigencia subsistirán hasta la finalización del plazo inicialmente concedido y el de las prórrogas que hubieran sido legalmente otorgadas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogada cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en la presente Ley.

Segunda. El artículo 1 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 13. y 18.^a de la Constitución.

El artículo 2 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a y 21.^a de la Constitución.

El artículo 3 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución.

El artículo 4 y la disposición adicional se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a y 20. de la Constitución.

Tercera. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

A la Mesa de la Comisión de Infraestructuras

Don Xavier Trias i Vidal de Llobatera, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència

i Unió), y al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta cinco enmiendas al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio).

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de septiembre de 2000.—**Xavier Trias i Vidal de Llobatera**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NÚM. 26

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió).

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), a los efectos de modificar el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a que se refiere el apartado Uno del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1.

Uno. El artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1.^a Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo aquellos otros que, en razón de las exigencias derivadas del principio de desarrollo sostenible, determinen las Comunidades Autónomas.

2.^a Que el planteamiento general .../... riquezas naturales.»

JUSTIFICACIÓN

Los imperativos de desarrollo sostenible, positivizados en los artículos 45 y 47 de la Constitución, no pueden omitirse en relación con el territorio, como uno

de los recursos naturales que deben gestionarse a fin de conseguir su utilización racional. Ahora bien, las exigencias derivadas del principio de desarrollo sostenible deben ser tenidas en cuenta y ello debe atribuirse a las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 27

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió).

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), a los efectos de suprimir el apartado dos del artículo 1, por lo tanto no se añade un nuevo apartado 2 al artículo 15 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

JUSTIFICACIÓN

Recuperar la redacción del artículo 15 de la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con el objetivo primordial de respetar el marco competencial.

ENMIENDA NÚM. 28

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió).

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a que se refiere el apartado tres del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1.

Tres. Se adiciona un nuevo apartado 1 .../... redacción:

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el

Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, o se proceda a su delimitación o a la definición de dichas condiciones, en virtud de una propuesta formulada por la iniciativa privada, de acuerdo con la tramitación establecida por las Comunidades Autónomas en su legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

La competencia exclusiva en materia de urbanismo asumida por las Comunidades Autónomas comporta que ha de considerarse circunscrita dentro de su ámbito competencial la determinación de los instrumentos que deban presentar los titulares del derecho a promover la transformación del suelo urbanizable. Por lo tanto, se considera que es la legislación urbanística la que debe determinar qué instrumentos deberán presentarse, sus requisitos, tramitación, etc.

ENMIENDA NÚM. 29

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió).

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), a los efectos de adicionar «in fine» un texto en el apartado 3 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a que se refiere el apartado tres del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1.

Tres. Se adiciona un nuevo apartado 1 y un nuevo apartado 3 .../... redacción:

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no compete su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autónoma para su aprobación definitiva, contados desde su presentación, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento, y siempre que la Comunidad Autónoma haya tenido ocasión de ejercer sus competencias en la forma que en cada caso proceda.»

JUSTIFICACIÓN

Respetar el marco competencial. Dado el carácter bifásico del procedimiento para la aprobación del planeamiento urbanístico, no debe impedirse a los órganos de la Comunidad Autónoma que tengan competencias para su aprobación definitiva que ejerzan dicha competencia, lo cual se producirá en el supuesto que por parte del órgano ante el cual se ha presentado el instrumento del planeamiento se agotara el plazo establecido sin haber dado traslado del mismo a la Comunidad Autónoma para su aprobación definitiva.

ENMIENDA NÚM. 30

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió).

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio), a los efectos de adicionar un inciso al final del artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta General, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno de procedencia a ningún Colegio Oficial, sin perjuicio de los requisitos de otra naturaleza que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad, que deberá aprobarse por el Gobierno antes del 1 de mayo del año 2001.»

JUSTIFICACIÓN

Contemplar la posibilidad de que una futura regulación de la actividad de la intermediación inmobiliaria pueda establecer alguna condición para su ejercicio, en aras a la protección de los intereses de los consumidores en las transacciones comerciales del sector inmobiliario.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia del don Joan Puigcercós i Boixassa, Diputado de Esquerra Republicana de Catalunya, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley 121/000005, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que será debatido por la Comisión de Infraestructuras.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de octubre de 2000.—**Joan Puigcercós i Boixassa**, Diputado.—**José Antonio Labordeta**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 31

PRIMER FIRMANTE:
Don Joan Puigcercós i Boixassa (Grupo Parlamentario Mixto).

Al artículo 1 del Proyecto de Ley

Añadir al artículo 1. Uno:

«o porque sus características físicas o geomorfológicas (pendiente, etc.) lo hacen inadecuado para un proceso de urbanización sostenible».

El texto definitivo quedaría así:

«Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales o porque sus características físicas o geomorfológicas (pendiente, etc.) lo hacen inadecuado para un proceso de urbanización sostenible.»

Añadir al artículo 1.Tres.3:

«Esta norma sólo afectará a los municipios de más de 15.000 habitantes, dada su mayor capacidad administrativa en cuanto a sus servicios técnicos. Los restantes municipios se regirán por la normativa actual establecida por la Comunidad Autónoma a la que pertenezcan.»

El texto definitivo quedaría así:

«En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no compete su

aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación, siempre que se hubiera efectuado el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento. Esta norma sólo afectará a los municipios de más de 15.000 habitantes, dada su mayor capacidad administrativa en cuanto a sus servicios técnicos. Los restantes municipios se regirán por la normativa actual establecida por la Comunidad Autónoma a la que pertenezcan.»

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de doña Begoña Lasagabaster Olazábal, Diputada por Guipúzcoa (EA), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (número de expediente 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de octubre de 2000.—**Begoña Lasagabaster Olazábal**, Diputada.—**José Antonio Labordeta**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 32

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Parlamentario Mixto).

De adición

Texto que se propone:

Se propone añadir el siguiente texto al párrafo recogido en el punto «uno» del artículo 1 de este Proyecto de Ley:

«... así como aquellos otros que considere inadecuados teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado».

Nueva redacción del texto:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno. El punto 2 del artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

«Que el planteamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado.»

ENMIENDA NÚM. 33

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Parlamentario Mixto).

Artículo: Artículo 1

Punto: Punto «Dos»

Apartado: Apartado 2

Tipo de enmienda de supresión

Texto que se propone:

Se propone la supresión del apartado 2 correspondiente al punto «Dos» del artículo 1 de este Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 34

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Parlamentario Mixto).

Artículo: Artículo 1.

Punto: Punto «Tres».

Apartado: Apartado 1.

Tipo de enmienda de supresión

Texto que se propone:

Se propone suprimir la siguiente frase del apartado 1 correspondiente al punto «Tres» del artículo 1.

«... o se proceda a su delimitación o a la definición de las condiciones para su desarrollo en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada.»

Nueva redacción del texto:

«1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su transformación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planteamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.»

ENMIENDA NÚM. 35

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Parlamentario Mixto).

Artículo: Artículo 1

Punto: Punto «Tres»

Apartado: Apartado 3

Tipo de enmienda de supresión

Texto que se propone:

Se propone la supresión del apartado 3 correspondiente al punto «Tres» del artículo 1.

A la Mesa de la Comisión de Infraestructuras

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento del Congreso, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de septiembre de 2000.—**Paulino Rivero Baute**, Diputado.—**José Carlos Mauricio**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 36

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.

Tipo de enmienda: de modificación

Al artículo 1, tres

Modificación del apartado 3 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que queda redactado de la siguiente manera:

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanísticos de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no competa su aprobación, o por los particulares, en cuyo caso el procedimiento se tutelará por la Administración Pública de ámbito territorial superior a la competente para su aprobación, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde la presentación de toda la documentación requerida por la normativa autonómica, siempre que se hubiera efectuado el trámite de información pública, que podrá realizarse, en caso de inactividad de la Administración pública competente para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, por la Administración promotora o a instancia de los promotores particulares, por la Administración que tutele el procedimiento.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica en aras de la seguridad jurídica, ya que se establece, por una parte, la intervención de una Administración Pública que tutele la tramitación del procedimiento, previniendo posibles perjuicios para los particulares promotores derivados de la inactividad de la Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo; por otro, se determinan los requisitos necesarios para entender aprobado el planeamiento por el transcurso de los seis meses de plazo: existencia de la toda la documentación exigida por la normativa autonómica y efectiva realización de la información pública realizada por una Administración Pública, sea la competente para su realización, sea la promotora, sea en fin, la que tutele el procedimiento en los supuestos de promotores privados.

ENMIENDA NÚM. 37

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario de
Coalición Canaria.

Tipo de enmienda: de adición

Al artículo 1. Se añade un nuevo número, el cuatro, con el siguiente tenor:

Se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 6/1998, de 13 de abril, introduciendo un nuevo párrafo:

Por las mismas razones, el derecho de los propietarios a promover la transformación del suelo urbanizable en los territorios insulares se circunscribirá únicamente al planeamiento de desarrollo.

JUSTIFICACIÓN

Se extiende la aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 6/1998, de 13 de abril, a las modificaciones introducidas en el Decreto-ley, presentadas ahora como Proyecto de Ley, toda vez que, si bien sigue conservando su vigencia, siendo posible en los territorios insulares la introducción de criterios complementarios en la clasificación del suelo, dichos criterios introducidos por la legislación canaria pudieran verse afectados si, dentro del contenido del derecho de los propietarios a promover la transformación del suelo urbanizable, se encuentra la posibilidad de alcanzar el planeamiento general, no únicamente el de desarrollo.

ENMIENDA NÚM. 38

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario de
Coalición Canaria.

Tipo de enmienda: de modificación

Al artículo 3

Nueva redacción al inciso final, quedando de la siguiente manera:

«..., podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título específico alguno, ni de pertenecer a ningún Colegio Oficial, de acuerdo con los requisitos que para el ejercicio de la actividad establezca la normativa de las Comunidades Autónomas.»

JUSTIFICACIÓN

Si bien es positiva la liberalización del sector, que permita un abaratamiento de los costes de las viviendas, no puede llegar a extremos que conviertan el mercado inmobiliario en fraudulento y opaco. Es necesario mantener condiciones de seguridad, sobre todo como garantía del comprador, el usuario que adquiere su primera vivienda, que suele estar en condiciones de desventaja con respecto al vendedor. Por ello, se ha creído conveniente no exigir una titulación específica ni cole-

giación para ejercer la actividad de agentes inmobiliarios, pero dejando en manos de las CCAA, entes competentes en materia de vivienda y urbanismo, la regulación de las condiciones y requisitos de la actividad permitiendo que puedan introducir titulaciones genéricas o determinada formación que demuestren un conocimiento suficiente de la actividad y del mercado inmobiliario. Todo ello en congruencia con el reparto constitucional de competencias.

ENMIENDA NÚM. 39

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario de
Coalición Canaria.

Tipo de enmienda: de modificación

A la disposición derogatoria

«Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a esta Ley y, en particular, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio».

JUSTIFICACIÓN

Enmienda técnica por la que se dispone la derogación del Real Decreto-ley del que trae causa el presente Proyecto de Ley (artículo 86.3 CE).

ENMIENDA NÚM. 40

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario de
Coalición Canaria.

Tipo de enmienda: de supresión

Al artículo 1, apartados uno, dos y tres

JUSTIFICACIÓN

Invade la autonomía legislativa de las CCAA en materia urbanística y de ordenación del territorio, implantando un modelo de desarrollo extensivo y poco articulado, cuya definición no corresponde constitucionalmente al Estado, como ha puesto de manifiesto la Sentencia del TC 61/1997. De la misma manera, se parte del prejuicio de que son los municipios los que obstaculizan el desarrollo urbanístico mermando inconstitucionalmente su discrecionalidad a la hora del planeamien-

to y de la gestión, ampliando excesivamente el derecho de los propietarios del suelo más allá de lo que puede considerarse como básico. En suma, se vulnera la autonomía local y se excede de la competencia estatal invadiendo la autonomía legislativa de las CCAA.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Congreso de los Diputados, el Grupo Mixto presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (núm. de expte. 121/000005), a instancia del Diputado don Joan Saura Laporta, de Iniciativa per Catalunya-Verds.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de octubre de 2000.—**Joan Saura Laporta**, Diputado.—**José Antonio Labordeta Subías**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 41

PRIMER FIRMANTE:
Don Joan Saura Laporta
(Grupo Parlamentario
Mixto).

Al artículo 1 del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Proponemos la supresión de este artículo a partir de cuatro motivos:

a) La vulneración del principio constitucional de la autonomía local y grave limitación a la capacidad de decisión urbanística de los municipios para definir su modelo territorial.

El conjunto de modificaciones sustanciales de varios artículos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, originan de manera políticamente intencionada, un ataque frontal a los municipios y entidades locales, debilitándolos gravemente en su autonomía local y en su capacidad de intervención en los procesos de ordenación de la utilización del suelo en su propio término municipal. Esta reforma va más allá en su ataque y vulneración flagrante a la norma constitucional, atendido que su contenido y alcance no se limita a una ya de por sí criticable y anti-constitucional reasignación del ejercicio de competencias en materia de clasificación y ordenación del suelo

—hasta el punto de privar de dicha competencia a los municipios—, sino que, de prosperar, supondrá una transferencia al sector privado —propietarios y promotores urbanísticos— de las competencias —y, por tanto, la renuncia o dejadez efectiva de las obligaciones— que al Estado corresponden, a través de sus distintas administraciones, de proteger y restaurar el medio ambiente, de garantizar la utilización racional de todos los recursos naturales —entre los que no existe duda que se incluye el suelo y la ocupación del subsuelo y del suelo—.

El Gobierno está consolidando las pautas legales para un futuro modelo territorial en todo el Estado español de crecimiento urbano caótico e incontrolado, con el argumento simplista (falso por cierto) de poner en el mercado más suelo urbanizable con la idea fija de que el incremento de la oferta abaratará el precio del suelo y, por tanto, el precio de la vivienda y otras construcciones. De hecho, la existencia de suelo urbanizable depende de una planificación adecuada, de las medidas o normas coherentes que acompañen a dicho planeamiento y a la articulación por parte de las administraciones públicas de los planes de actuación con los que se desarrolle aquel planeamiento y se apliquen estas normas de actuación. Así pues, son las medidas intervencionistas las que pueden asegurar la existencia de suelo urbanizable y no el supuesto contrario, la liberalización del mismo.

b) Delimitación del Tribunal Constitucional sobre las competencias del urbanismo.

Para el Tribunal Constitucional la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable no implica la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno. Reconocer al Estado la competencia para determinar la concreta división del término municipal en tres categorías supone negar el elemento esencial del urbanismo, que como ha dicho el Tribunal Constitucional, consiste en determinar cómo, cuándo y dónde deben surgir o desarrollar asentamientos humanos.

La redacción de este artículo supone suprimir la posibilidad de que el planificador determine la ordenación del término municipal según su criterio y, por tanto, supone negar la competencia autonómica y local en materia de urbanismo.

c) La consecuencia inmediata es la afectación negativa medioambiental y la imposibilidad de establecer políticas urbanísticas sostenibles.

Esta flexibilización del régimen jurídico del suelo urbanizable afectará directamente a uno de los recursos naturales escaso e insustituible: el suelo. La naturaleza jurídica del suelo no urbanizable, y su carácter restrictivo, tiene difícil compatibilidad con la dinámica de ocupación y transformación indiscriminada que comportará la extensa clasificación de suelos urbanizables.

El documento aprobado en la Conferencia de Ministros de Ordenación del Territorio de la Unión Europea, celebrada en Potsdam el mes de mayo de 1999 y titulado «Perspectiva Europea de Ordenación del Territorio. Por un desarrollo equilibrado y sostenible de la UE», será inservible en nuestro territorio. Este documento quiere ser el marco de referencia para conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio europeo, con varios ejes de acción. En uno de estos ejes (impulsar el desarrollo sostenible) se plantea la preservación de los espacios libres aún existentes, especialmente en la periferia urbana y en las zonas de montaña y de la costa. Sin duda alguna, el artículo ahora enmendado no asume estas propuestas europeas.

Los efectos ambientales serán muy directos: ocupación indiscriminada de terrenos rústicos; aumento de los desequilibrios territoriales; sobreexplotación hídrica de los acuíferos; contaminación ambiental y acústica; afectación sobre ríos y torrenteras; aumento de los residuos urbanos; talas de zonas boscosas; desecación de humedales; fraccionamiento viario del territorio; diversificación de usos por el territorio, etc.

d) Vulneración del principio legal de cooperación de la Administración del Estado con la Administración Local y de la normativa del régimen local.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en sus artículos 117 y 118, prevén las organizaciones para la cooperación de la Administración del Estado con la Local. Una de ellas, la Comisión Nacional de Administración Local, tiene como finalidad ser el órgano permanente de colaboración entre ambas administraciones, y entre sus funciones básicas está la emisión de informes a todos los Proyectos de Ley y Reglamentos Estatales, en cuanto afecten a la Administración Local. Asimismo, la Comisión puede solicitar de los órganos constitucionalmente legitimados para ello la impugnación ante el Tribunal Constitucional de las leyes del Estado que estime lesivas para la autonomía local garantizada constitucionalmente.

Sin lugar a dudas, esta propuesta de modificación tenía que haber sido consultada previamente a la Comisión Nacional de Administración Local para que emitiera su informe y valorar la incidencia de dicha propuesta normativa sobre el principio de autonomía local. Estos trámites nunca se han formalizado y, por tanto, se ha vulnerado el precepto de la mencionada Ley de Bases de Régimen Local, y se ha debilitado el ámbito de protección legal previsto para la defensa y respeto a la autonomía local.

ENMIENDA NÚM. 42**PRIMER FIRMANTE:**

**Don Joan Saura Laporta
Subías (Grupo
Parlamentario Mixto).**

Al artículo 3 del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo puede representar la pérdida de garantías —para los ciudadanos y las ciudadanas— de la prestación de los servicios enumerados en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta General.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en los artículos 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Madrid, 3 de octubre de 2000.—**Luis de Grandes Pascual**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

ENMIENDA NÚM. 43**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso.**

De modificación.

El texto quedará redactado de la siguiente forma:

«Artículo 3: Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.

b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial.»

JUSTIFICACIÓN

Partiendo de la base de que nunca tuvieron la exclusividad y manteniendo el espíritu liberalizador de la redacción del Real Decreto-ley, con la redacción alternativa propuesta, más matizada, se pretende realzar el valor de la actividad profesional de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria mediante su mención separada, y haciendo referencia expresa a su específica cualificación profesional, valorable, en todo caso, por sus potenciales.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte (procedente del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. de expte. 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de septiembre de 2000.—**María Teresa Fernández de la Vega Sanz**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 44**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Socialista.**

Al título de la Ley

De modificación.

Se propone la sustitución del título de la Ley por el siguiente:

«Ley de Medidas sobre el Sector Inmobiliario y Transportes.»

MOTIVACIÓN

La supresión del calificativo «urgentes» supone una mejor expresión del contenido de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 45

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la exposición de motivos

De modificación.

Se propone sustituir el texto de la Exposición de Motivos por el siguiente:

«Exposición de motivos

I. La Ley 6/1998, sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones, dentro de los límites que a la legislación estatal impuso la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, pretendió frenar el tremendo encarecimiento del precio de la vivienda facilitando el aumento de la oferta del suelo, ampliando exageradamente la calificación de suelo como suelo urbanizable e introduciendo el derecho de los propietarios del suelo a promover la transformación de esta clase de suelo instando de la Administración la aprobación del planeamiento de desarrollo. Consideraba que estas medidas tendrían como efecto un abaratamiento del precio del suelo y, por ende, el de la vivienda.

No obstante, la aplicación de la citada Ley ha demostrado que no se ha conseguido la finalidad pretendida sino que, por el contrario, el precio de la vivienda ha sufrido aumentos constantes hasta llegar a más de un 14 por 100 de aumento en el precio de venta en este último año.

La ampliación legal del concepto de suelo urbanizable, la supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, la potenciación de las facultades de los propietarios del suelo en el proceso urbanístico, la modificación del anterior sistema de valoraciones han beneficiado fundamentalmente a aquéllos, que pueden, y así se ha demostrado en la práctica, actuar especulativamente sobre el precio del suelo. Igualmente la reducción de las cesiones de los aprovechamientos, que estableció el Real Decreto-Ley 5/1996, y consolidó la Ley 6/1998, ha dificultado la obtención de suelo para equipamientos en los ámbitos carentes de dotaciones y para la construcción de viviendas en cualquier régimen de protección, accesibles a las capas de población con menos recursos económicos.

Pese a que los efectos de la Ley 6/1998 han sido contrarios a los pretendidos, las medidas que sobre el régimen del suelo ha establecido el Real Decreto-Ley 4/2000 no sólo no corrigen las causas que los provocaron sino que profundiza en ellas. En efecto, la nueva ampliación de suelo urbanizable, la atribución a Administraciones no competentes para la aprobación del planeamiento de desarrollo de la facultad de promover la transformación de aquél e incluso de elaborar los instrumentos urbanísticos para ello —facultad que también se atribuye a los propietarios del suelo— que, además pueden considerarse aprobados a través de la institución del silencio positivo, no facilitarán el abaratamiento de la vivienda. Son también medidas que no respetan el marco constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas y que lesionan la autonomía local constitucionalmente garantizada.

Urge, por tanto, modificar la legislación vigente en esta materia. El marco normativo debe favorecer un equilibrio óptimo entre la acción pública y la iniciativa privada, de forma que se garantice el máximo dinamismo social y económico en el ámbito urbano, bajo el control democrático asegurado por el planeamiento, al servicio de la mejora generalizada de la calidad de vida de los ciudadanos.

La Ley se limita a reconocer la existencia de tres grandes categorías de suelo —urbano, urbanizable y no urbanizable— sin pretender establecer las condiciones para la clasificación concreta de un suelo, respetando la doctrina constitucional que reserva dicha competencia al legislador autonómico, y también sin reducir la competencia de los Ayuntamientos para clasificar suelo, reducción operada a través de la vigente Ley 6/1998 y del Real Decreto-Ley 4/2000.

El derecho a urbanizar y el derecho a edificar se deslinda nítidamente del derecho de propiedad del suelo. Se pretende generar una auténtica competencia entre el propietario del suelo y otros operadores del mercado que deseen desarrollar iniciativas de urbanización o de edificación. El objetivo de la reforma es evitar la retención especulativa de suelo urbanizable o urbano, estimulando mecanismos de mercado para que la oferta de suelo urbanizado y de viviendas se adecue, en cantidad y en condiciones de coste, a la demanda existente.

Se modifican también los criterios de valoración del suelo, evitando cualquier mecanismo que pueda favorecer la especulación y el correspondiente encarecimiento del suelo.

La norma concede especial atención a las normas del mercado del suelo que favorezcan la construcción de viviendas protegidas y, en particular, a la formación y destino del Patrimonio Municipal de suelo. En coherencia con lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la norma fija exclusivamente un 85 por 100 como límite máximo del

aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada o su equivalente en metálico, en los términos fijados en la legislación autonómica. La correspondiente cesión de suelo o equivalente al Patrimonio Municipal de suelo debe revertir en beneficio de la comunidad, mediante la construcción de viviendas protegidas u otras actividades declaradas de interés social. Por último, todo suelo de titularidad pública, una vez desafectado de anteriores usos dotacionales, se considera sujeto a finalidades idénticas a las establecidas para el Patrimonio Municipal de suelo, en un porcentaje no inferior al 50 por 100 de dicho suelo.

En definitiva, la ley pretende, en lo que respecta al régimen del suelo, reformar aquellos preceptos legales que, so pretexto de una liberalización del mercado del suelo, han resultado ineficaces y contraproducentes para conseguir un abaratamiento del precio de la vivienda, sustituyéndolas por otras medidas legislativas que, respetando las competencias legislativas de las Comunidades Autónomas en esta materia y la autonomía de los Entes Locales, pueden ayudar a solucionar los actuales problemas del mercado de la vivienda y, a la par, permitan desarrollar un modelo de ciudad más habitable.

II. En relación con el sector de los transportes las medidas que regula la Ley están llamadas a actuar sobre el régimen concesional de los servicios regulares de viajeros por carretera, reduciendo los plazos de las concesiones, a fin de que la evolución de la economía general y del sector en su conjunto repercutan con carácter inmediato en la prestación del servicio. Esta reducción de plazos permitirá una mayor secuencia en la adjudicación de las concesiones con el consiguiente incremento de la competencia.

III. La Ley pretende también clarificar la situación actual del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria. El Real Decreto-Ley 4/2000 suprimió la exigencia de la posesión de cualquier título oficial y, como consecuencia, de la colegiación obligatoria. Por el contrario la presente Ley parte de la consideración de que el ejercicio habitual de esta actividad ha de exigir unos conocimientos suficientes sobre el funcionamiento y gestión del mercado inmobiliario con el fin de proteger los intereses de propietarios e inquilinos. Por ello exige la posesión de un título oficial u homologado, aunque sin condicionar cuales hayan de ser los requisitos previos de formación o titulación académica que habiliten para la obtención de dicho título, debate éste que es conveniente que se produzca para, en su caso, modificar posteriormente la regulación actual. Por otra parte, la ley dispone la no obligatoriedad de la colegiación.

IV. Por último, la Ley procura la agilización del proceso de liberalización en el almacenamiento y el suministro de carburantes por una parte en el ámbito portuario, suprimiendo cualquier obstáculo de carácter formal que pueda suponer una restitución en el sumi-

nistro de productos petrolíferos a los buques, con la positiva repercusión en los precios que de ello ha de derivarse y, por otra, en el ámbito de los aeropuertos instando al Gobierno a que regule, de acuerdo con los preceptos de la Unión Europea, la norma que posibilite la libre competencia en los aeropuertos españoles en el suministro de combustibles de las aeronaves.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas que se presentan.

ENMIENDA NÚM. 46

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

Al artículo 1.Uno

De modificación.

Se propone sustituir el texto del apartado Uno del artículo 1 por el siguiente:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno. Los artículos 4, 7, 8, 9 y 10 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones quedan redactado de la siguiente forma:

Artículo 4. Dirección y concertación de la actividad urbanística.

1. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

a) La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.

b) En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

2. Concertación interadministrativa de las actuaciones sobre el territorio.

Las Administraciones Públicas están obligadas a concertar entre sí sus actuaciones de ordenación territorial y urbanística, con relevancia territorial o que

requieran la ocupación o utilización del suelo, y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que aquella se formalice para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. La acción urbanística sobre régimen del suelo atenderá a:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

b) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo según su clase.

2. El suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, o clases equivalentes que determine la legislación autonómica, para el cumplimiento de las finalidades de la presente Ley.

Artículo 8. Derechos y deberes básicos de la propiedad.

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. Con independencia de la clasificación y calificación urbanística, todo propietario de suelo o agente que intervenga en la ejecución, según la legislación autonómica aplicable, tiene los siguientes derechos y deberes:

a) Derechos:

1.º Al goce y explotación del bien de conformidad, en todo caso, con la legislación que le sea aplicable a tenor de su situación, características objetivas y destino.

2.º A la adquisición del aprovechamiento urbanístico que corresponda de acuerdo con la ordenación urbanística que sea de aplicación. Dicho aprovechamiento deberá ser proporcional al beneficio neto que resulte de la actuación y no podrá ser superior al 85 por 100 del total del aprovechamiento neto de la actuación urbanística que corresponda.

Los derechos a que se refiere el párrafo anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario u otros agentes ejecutores del planeamiento y tienen como límite, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como la protección del patrimonio histórico-artístico.

b) Deberes:

1.º Destinar los terrenos y construcciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y

conservar y mantener los terrenos y su masa forestal y las construcciones e instalaciones existentes, en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio, seguridad o salud públicas y daños y perjuicios a terceros.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

2.º Usar o explotar el bien de forma que no se produzca contaminación indebida del agua, tierra o aire, y realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación, procediendo, en particular, a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación perdida como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones previstas en la legislación correspondiente.

3.º Cumplir los planes y programas sectoriales, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora, la fauna y el patrimonio histórico-artístico.

4.º Respetar las limitaciones que deriven de la legislación aplicable por razón de colindancia con bienes o servicios públicos, o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales o patrimonios sujetos a explotación regulada.

Artículo 9. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

3. No podrá realizarse operación de partición, segregación o parcelación de una o varias fincas que signifique, tenga por efecto o facilite su transformación urbanística o la implantación de usos no autorizados o incompatibles con el carácter no urbanizable del suelo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las Administraciones públicas competentes adoptarán las medidas necesarias para la preservación de estas clases de suelo respecto de su desarrollo urbano, sin perjuicio de las disposiciones que la legislación urbanística establezca asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. El propietario tiene, cuando la ordenación urbanística otorgue o no prohíba uso en edificación, el derecho a materializar éste en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que determine la legislación al efecto, garantizando, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes y garantizar la reposición final del suelo a su estado anterior u original.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 10. Áreas de Especial Protección.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.»

MOTIVACIÓN

Se presenta la enmienda por coherencia con la enmienda presentada a la totalidad del texto y en coherencia con el contenido del texto alternativo presentado. Se considera que el encarecimiento del precio de la vivienda debe combatirse con medidas adecuadas a este efecto que requieren una mayor dirección de la gestión urbanística por parte de los poderes públicos que evite la especulación del suelo.

Se potencia la intervención del urbanizador privado como agente activador de la oferta de vivienda, factor éste que ha demostrado en la práctica ser el idóneo para combatir la retención especulativa del suelo por los propietarios del mismo, principal motivo del encarecimiento del precio de la vivienda.

También se pretende un mayor respeto y adecuación a las competencias de las Comunidades Autónomas y a la autonomía local según reciente doctrina del Tribunal Constitucional.

ENMIENDA NÚM. 47

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

Al artículo 1.Dos y Tres

De modificación.

Se propone sustituir el texto de los apartados Dos y Tres del artículo 1 por el siguiente:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dos. Los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones quedan redactados de la siguiente forma:

Artículo 11. Régimen del suelo urbano y urbanizable.

1. La aprobación del instrumento de gestión que defina las condiciones básicas de su desarrollo y las cargas que éste conlleve según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes y cargas legales:

a) Proceder a la elaboración de los instrumentos de ordenación y urbanización necesarios.

b) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma que establezca la legislación aplicable.

d) Costear y, en su caso, ejecutar por sí la edificación o la urbanización en los plazos previstos; o

e) Competir, en la forma que determine la legislación urbanística y en unión con los restantes propietarios afectados, cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización y, en su caso, de la edificación en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; o

f) Participar en unión forzosa con los restantes propietarios afectados en la forma y condiciones que determine la Ley Urbanística, en el modo o sistema de ejecución, o en la gestión indirecta, en las condiciones que libremente acuerde con el adjudicatario de la misma; o

g) Ceder voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el justiprecio correspondiente, en el caso de no participar en la ejecución.

h) Solicitar la licencia, en el supuesto de ser el ejecutor de la actividad urbanística, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.

3. El cumplimiento de los deberes determina la gradual adquisición de las facultades y derechos urbanísticos que se definen y regulan en la normativa aplicable.

Artículo 12. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición gradual de los derechos por el cumplimiento, en plazo, de los correspondientes deberes y cargas fijados en la legislación urbanística o en el planeamiento.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables.

Artículo 13. Extinción de los derechos.

1. Los derechos urbanísticos se extinguirán si la ejecución efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizan en los plazos establecidos al efecto en la legislación aplicable.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 14. Efectos del incumplimiento de los deberes y cargas.

1. El incumplimiento de los deberes derivados del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo facultará a la Administración:

1.º A proceder a la expropiación o venta forzosa del mismo, pudiendo referirse, en este caso, tanto al derecho de propiedad como al derecho o facultad de ejecutar la urbanización o la edificación de acuerdo con las condiciones que establezca la legislación urbanística.

2.º A reducir hasta un 50 por 100 el aprovechamiento urbanístico aplicable.

2. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el número anterior deberá dictarse por la Administración competente, previa audiencia del interesado.

Artículo 15. Efectos de la extinción de los derechos.

Extinguidos los correspondientes derechos urbanísticos, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la aprobación o licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la administración, de las obras estrictamente necesarias

para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación realizada.

Tres. Los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones quedan sin contenido.»

MOTIVACIÓN

Se presenta la enmienda por coherencia con la enmienda presentada a la totalidad del texto y en coherencia con el contenido del texto alternativo presentado.

Se establece una diferente regulación de la calificación del suelo urbano y urbanizable y de las facultades urbanísticas de los propietarios del suelo más adecuado con el objetivo principal del abaratamiento del precio de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 48

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

Al artículo 1.Cuatro (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado que sería el Cuatro al artículo 1, con el siguiente texto:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Cuatro. Los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, quedarán redactados de la siguiente forma:

Artículo 23. Criterio general de valoración.

A los efectos de expropiación o de responsabilidad, sólo son valorables los aprovechamientos y usos actuales y efectivamente materializados conforme al planeamiento que los legitimó. En ningún caso se tendrán en cuenta las determinaciones del planeamiento en vigor que motive la expropiación o indemnización, si fuere distinto.

Artículo 24. Aplicación general de las reglas de valoración.

1. Las valoraciones del suelo, de las edificaciones y los usos establecidos en ellas se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

2. Estos criterios regirán:

a) Para la verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación urbanística, para la ejecución de los instrumentos de ordenación y gestión previstos por ésta y, en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

b) Para la fijación del justiprecio en la expropiación cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

c) Para la determinación de la responsabilidad de la Administración por razón del urbanismo o de las ordenaciones territoriales, o sectoriales.

Artículo 25. Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del artículo anterior, a la fecha de aprobación del concreto instrumento urbanístico que la motive.

b) Cuando se aplique a la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del acto administrativo urbanístico determinante de la lesión.

Artículo 26. Valor inicial.

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.

Artículo 27. Valor urbanístico.

1. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

2. El valor del suelo una vez adquirido un derecho urbanístico, será el correspondiente al valor urbanístico de la fase correspondiente, añadiendo el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a

la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

4. En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculado según lo establecido en el artículo anterior, si éste fuera superior.

Artículo 28. Derechos extinguidos.

Extinguidos los derechos urbanísticos por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

a) Suelo urbanizable: Valor inicial.

b) Suelo urbano: El 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Artículo 29. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. Una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será el recogido en las ponencias de valores catastrales.

3. La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación de valores catastrales.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores, o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Artículo 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de edificable.

Artículo 31. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y de lo establecido en el apartado 3 del artículo 32, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 32. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.

1. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u organismo que la efectuaré podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren en el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes la proporción que corresponda a los respectivos interesados.»

MOTIVACIÓN

Se presenta la enmienda por coherencia con la enmienda presentada a la totalidad del texto y en coherencia con el contenido del texto alternativo presentado.

Se introducen nuevos criterios de valoración del suelo dirigidos a evitar cualquier mecanismo que pueda favorecer la especulación y el correspondiente encarecimiento del precio del suelo.

ENMIENDA NÚM. 49

PRIMER FIRMANTE:
Grupo parlamentario
Socialista.

Al artículo 1.Quinto (nuevo)

De adición.

Se propone añadir un nuevo apartado Quinto al artículo 1, con el siguiente texto:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Quinto. Se añade una nueva disposición adicional sexta a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que tendrá la siguiente redacción:

Suelo para vivienda protegida y para otros fines de interés social.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en su caso, por sectores definitorios de ámbitos de planeamiento ulterior de desarrollo, porcentajes o zonas de suelo de uso residencial cuyo destino sea el de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, teniendo en cuenta las necesidades de vivienda, la equidad en la distribución de cargas y la integración social. Los solares resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico cuya calificación implique el aludido destino no podrán ser enajenados a precios superiores a los que resulten de la legislación aplicable reguladora del régimen de protección de la vivienda.

En los municipios en los que la Comunidad Autónoma correspondiente aprecie especiales dificultades de acceso a la vivienda deberá reservarse para el destino a que se refiere el párrafo anterior al menos el 50 por ciento de la superficie de suelo calificado para uso residencial, salvo que en el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente se justifique suficientemente una reserva distinta sobre la base de un estudio de necesidades de suelo para tal fin en el horizonte temporal de aquél.

2. Corresponde al Ayuntamiento, en todo caso, determinar el suelo donde se localiza el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento en cada uno de los ámbitos que sean objeto de urbanización.

3. Los Ayuntamientos, de oficio o a solicitud de parte, promoverán la efectiva disponibilidad de solares o terrenos susceptibles de urbanización destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social por parte de las personas o entidades de derecho público o privado que lo soliciten y que asuman el compromiso de edificación y, en su caso, urbanización, en los plazos y condiciones que se señalen de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico.

Adoptada la iniciativa por cualquier interesado mediante la formulación de solicitud con los requisitos que, en su caso, señale la legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá resolver sobre ella, previa audiencia del propietario afectado, si no fuera el solicitante, en el plazo de dos meses.

4. La obtención de los solares o terrenos a los que se alude en el párrafo anterior podrá realizar mediante expropiación. A los efectos de la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, la administración mediante procedimiento en el que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia, podrá atribuir la condición de beneficiarios a los particulares que asuman la realización de las obras de edificación y, en su caso, urbanización.

Los trámites previos a la ocupación de los terrenos y bienes afectados por la expropiación podrán ser realizados con antelación al otorgamiento de la condición de beneficiario, sin perjuicio de la posibilidad de imputar al adjudicatario los gastos del procedimiento y del justiprecio, cuando así se prevea en los pliegos de cláusulas administrativas para la adjudicación en concurrencia.»

MOTIVACIÓN

Se trata del fomento de medidas para combatir la escasez del suelo y dotar a los Ayuntamientos de la disponibilidad de solares o terrenos susceptibles de urbanización y destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social.

ENMIENDA NÚM. 50

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

Al artículo 1 bis (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 1 bis, con el siguiente texto:

«Artículo 1 bis. Modificación del artículo 280 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El artículo 280 quedará redactado de la siguiente forma:

Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo en que se localice el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita sólo podrán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen

de protección pública o a usos declarados legal o reglamentariamente de utilidad pública o interés social.

Cuando la localización de la cesión de aprovechamiento urbanístico o la calificación urbanística de los terrenos correspondientes aconsejen, y así se acuerde, la sustitución de dicha cesión por su equivalente en metálico, los ingresos así obtenidos deberán destinarse a la obtención de suelo para el Patrimonio Municipal, con el destino previsto en el párrafo anterior.

Los Planes calificarán con la misma finalidad de los puntos anteriores todas aquellas parcelas de titularidad pública cuyo destino efectivo fuera el uso dotacional o el equipamiento público.

Cuando razones excepcionales basadas en el interés general aconsejen, y así se acuerde, desafectar de todo uso o servicio público los terrenos de dominio público de titularidad de cualquier Administración, éstos quedarán sujetos a la cesión al Patrimonio Municipal del suelo, del aprovechamiento urbanístico correspondiente que nunca será inferior al 50 por ciento de aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Idéntica regla es de aplicación a los terrenos propiedad de empresas públicas, sean entidades de derecho público o mercantiles con capital mayoritariamente público, en el momento en que sean objeto de privatización total o de una parcial que implique la pérdida por el sector público de la mayoría del capital social o, en todo caso, del control de la entidad.

No procederá la aplicación del derecho de reversión en ninguno de los casos regulados en los apartados anteriores.»

MOTIVACIÓN

Incluir una de las piezas fundamentales en el régimen regulador del suelo y la ordenación urbana consistente en determinar el destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

ENMIENDA NÚM. 51

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

Al artículo 3

De modificación.

Se propone sustituir el texto del artículo 3 por el siguiente:

«Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

El ejercicio de las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el régimen de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, requerirá la posesión del título oficial u homologado correspondiente sin que sea obligatoria la pertenencia a ningún Colegio Oficial.»

MOTIVACIÓN

Mejor regulación de la actividad de mediación inmobiliaria.

ENMIENDA NÚM. 52

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, con el texto siguiente:

«Disposición adicional. Libre competencia del suministro de combustibles a las aeronaves en los aeropuertos españoles.

En desarrollo de los preceptos vinculados al libre suministro de combustible recogidos en la Directiva 1996/97 de la CE, de 15 de octubre de 1996, relativa al acceso al mercado de asistencia en tierra de los aeropuertos de la Unión Europea, el Gobierno reglamentará en el plazo de tres meses la normativa reguladora que posibilite la libre competencia en los aeropuertos españoles en el suministro de combustibles a las aeronaves. Dicha normativa establecerá, con carácter prioritario, la liberalización del suministro de combustible en los aeropuertos con tráfico superiores a los dos millones de pasajeros/año y dentro de éstos a los aeropuertos turísticos insulares y a los peninsulares calificados como aeropuertos comunitarios.»

MOTIVACIÓN

Completar la regulación para fomentar la libre competencia en los aeropuertos españoles en relación con el suministro de combustibles a las aeronaves.

ENMIENDA NÚM. 53

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la disposición derogatoria

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la disposición derogatoria por el texto siguiente:

«Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 54

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la disposición final primera

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la disposición final primera por el siguiente:

«Disposición final primera.

Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en la presente Ley.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 55

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la disposición final segunda

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la disposición final segunda por el siguiente:

«Disposición final segunda.

El artículo 1 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a, 13.^a y 18.^a de la Constitución.

El artículo 2 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a y 21.^a de la Constitución.

El artículo 3 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución.

El artículo 4 y la disposición adicional se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a y 20. de la Constitución.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 56

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista.

A la disposición final tercera

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la disposición final tercera por el siguiente:

«Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**