

Líneas básicas de la actual política estatal de vivienda

Borja CARRERAS MOYSI

Director General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura

INTRODUCCIÓN

La declaración del Gobierno de 10 de mayo de 1991, constituye el punto de referencia básico para situar la actual política de vivienda y analizar los resultados que hasta el momento se han producido en esta materia. A punto de cumplirse tres años desde que el Gobierno acordara establecer un paquete de medidas, dirigidas a la oferta y a la demanda que garantizaran e hicieran efectiva la tutela que otorga a la vivienda la Constitución de 1978, es posible examinar su evolución y al mismo tiempo, proponer alguna reflexión que contribuya fundamentalmente a informar

sobre la orientación de futuras acciones.

Es oportuno significar, que el cambio adoptado a partir de 1991 en materia de política de vivienda, se debió a la necesidad de corregir los efectos negativos del boom inmobiliario de los años inmediatamente precedentes y de acentuar la presencia del Estado, en un mercado insuficiente que había expulsado del mismo a la demanda de rentas medias y bajas.

El excesivo precio del suelo y consecuentemente de la vivienda había, en aquella fecha, generado una burbuja especulativa, que contribuyó a agravar considerablemente las dificultades de acceso a la vivienda por parte de amplios colectivos

(fundamentalmente jóvenes) y que, era necesario desinflar en beneficio –también– de la continuidad del sector productivo, que legítimamente sin duda, había orientado su negocio en búsqueda de mayores beneficios, pero que había abandonado la construcción de viviendas de precio medio-bajo y de calidad adecuada, que tradicionalmente sostenía su actividad.

En este escenario de carestías, que cerraba un ciclo económico de espectacular bonanza, se comenzó a trabajar conjuntamente con las Comunidades Autónomas. La Conferencia Sectorial de Vivienda de julio de 1991, fue el primer paso para desarrollar los acuerdos del Gobierno y en concreto, elaborar el Plan de Vivienda 1992-1995 y los Reales Decretos 1668/91 y 1932/91, relativos a las ayudas para la compra y urbanización del suelo y para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas respectivamente.

Cabe señalar a título indicativo, que el impulso de la política de vivienda, se apreció ya en 1991, año en que se frenó la tendencia a la baja en la producción de viviendas protegidas y se financiaron algo más de 61.000 actuaciones, lo que supuso un 56 por 100 de incremento respecto a la cifra correspondiente a 1990.

En este momento, ya han sido adoptadas o están a punto de aplicarse otras medidas, de las incluidas en los acuerdos de mayo de 1991. Entre ellas, la regulación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y de los Fondos de Titulización Hipotecaria, instrumentos ambos destinados a dotar al mercado hipotecario español, de fórmulas más eficaces de financiación a largo plazo, así como de favorecer la inversión en viviendas para arrendamiento. Los fondos, constituyen también un instrumento de ahorro colectivo que va a canalizar previsiblemente importantes recursos, que captados a largo plazo, ayudarán a la estabilidad del mercado hipotecario. El Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado el 28 de enero pasado, es otra medida –quizá la de mayor trascendencia– que a falta en estos momentos de tramitación parlamentaria, va a ser el motor del cambio en el mercado de alquileres y de las conductas tradicionales en la forma de tenencia de las viviendas.

Hechas estas anotaciones sobre la orientación que caracteriza la política de vivienda desde hace aproximadamente tres años, obligadas para dejar constancia de la diversificación de las medidas propuestas que, en su conjunto, van a dar respuesta a un cambio definitivo de tendencia en el grave problema del acceso a la vivienda; vamos a analizar la evolución del Plan de Vivienda 1992-1995, en cuyo desarrollo, tenemos desde la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura mayores responsabilidades directas.

PLAN DE VIVIENDA 1992-1995

A principios de 1992, concretamente el día 21 de enero, las Comunidades Autónomas (todas excepto País Vasco y Navarra, debido a sus específicos sistemas de financiación) firmaron con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, los Convenios de distribución territorial de las ayudas estatales para vivienda y suelo, y de los objetivos físicos inicialmente previstos para cada una de las modalidades de actuación protegible. En dichos Convenios se incorporaron cláusulas de revisión de objetivos, de acuerdo con el grado de cumplimiento que en cada ámbito territorial se fuera alcanzando, según criterios muy precisos y en función de un calendario establecido.

El arranque efectivo del Plan de Vivienda 1992-1995, no se produjo hasta mediados del año 1992, fecha en la que se culminó por los respectivos Gobiernos Autónomos, el proceso de aprobación de las normas que regulan en sus respectivos territorios, la tramitación de las ayudas para vivienda y suelo. Es por ello, que el balance de los dos primeros años de vigencia del Plan tiene, en todo caso, la efectividad temporal de solamente un año y medio de ejecución.

Con datos a 31 de diciembre de 1993, se constata que durante el primer bienio, el Plan totaliza 248.944 viviendas financiadas de las que 52.182, corresponden a operaciones de suelo; lo que supone frente a los objetivos inicialmente previstos, un grado de cumplimiento del 98,1 por 100. Este porcentaje de ejecución global, no responde a

un comportamiento homogéneo de cada una de las modalidades de actuación; mientras que las viviendas a precio tasado, alcanzan una realización del 124,2 por 100, la rehabilitación solamente se sitúa en un 51,3 por 100; en tanto que, los porcentajes de cumplimiento de las viviendas de régimen general y especial, son de 115,9 y 119,0 por 100 respectivamente; las operaciones de suelo se han ejecutado solamente en un 70,4 por 100.

Resulta pues evidente, que podrían formularse algunas observaciones al Plan, como resultado del análisis desagregado del mismo; además de que, no todas las Comunidades Autónomas alcanzan los mismos o parecidos resultados. Por ello, los consiguientes reajustes son objeto, en estos momentos, de negociación conjunta en el marco de la concertación que se ha adoptado para esta política sectorial.

Las dos cifras que en principio inducen a exámen, son las relativas a suelo (con un 70,4 por 100 de realización) y a la rehabilitación (con sólo un 51,3 por 100). Las restantes modalidades, en términos globales, superan sobradamente los objetivos iniciales y poco o nada podría aducirse sobre su evolución en este primer bienio.

En cuanto a las actuaciones protegibles del suelo, novedad incluida en el Plan y sobre la que se hicieron previsiones iniciales sin duda, muy optimistas, parece deducirse que la realidad de los hechos, demuestra que es materia sobre la que pesan unos procesos de gestión muy lentos, que finalmente ralentizan las decisiones inmobiliarias. No obstante las dificultades que presenta el suelo, en cuanto a la deseada agilidad de su puesta a disposición del promotor, es significativo que el Plan haya financiado hasta el momento, operaciones que posibilitan la ejecución de 52.182 viviendas.

Con referencia a la rehabilitación, cabe señalar que se ha establecido un nuevo marco normativo de ayudas, mediante el Real Decreto 726/1993, que trata de impulsar esta figura de actuación, favoreciendo operaciones de carácter integral siempre que exista acuerdo previo entre la Comunidad Autónoma y el correspondiente Ayuntamiento. Se ha pretendido pues, en la corrección normativa del pasado año, evitar

la dispersión de las ayudas y concentrar su eficacia en recuperar las tramas urbanas consolidadas en las que el creciente deterioro y la falta de habitabilidad hacen posible que en ellas, se localicen gran parte de los 2,26 millones de viviendas desocupadas que cifra el censo de Población y Vivienda - INE 1991, de las que 200 y 302 mil, se sitúan en las Comunidades de Madrid y Cataluña respectivamente. Esperamos pues que el cierre del Plan, proporcione a esta modalidad de actuación protegible unos resultados más satisfactorios y más próximos a los fijados en los objetivos iniciales de 1991.

Los resultados del primer bienio del Plan de Vivienda 1992-1995, son pues globalmente satisfactorios en términos de actuaciones financiadas. Se ha pasado en solamente dos años, a multiplicar por cuatro la cifra de viviendas con financiación cualificada de 1991. Es decir, en estos momentos y gracias al Plan, 248.944 actuaciones protegibles tienen asegurada financiación y por ello, otros tantos beneficiarios, verán atendida su necesidad de vivienda de precio razonable.

A pesar de que el grado de realización del Plan, lo hemos calificado de satisfactorio, somos conscientes de que en sí mismo, no da solución definitiva al conjunto de necesidades de alojamiento, en la que se arrastra una importante demanda insatisfecha de los años 1986 a 1991. Los buenos resultados obtenidos en estos dos años, constituyen un valor añadido a los propósitos iniciales, que diseñados en un marco ajeno a la actual crisis económica, se han revelado útiles para mantener la actividad del sector e incluso, de operar como factor de estímulo a la producción.

Es necesario para cerrar este balance del primer bienio del Plan, hacer referencia a la decidida participación de las Entidades de crédito en la puesta a disposición de esta política sectorial, de los recursos necesarios para su ejecución. Los voluntarismos de pasados años, se han tornado en este caso, voluntades efectivas a partir de 1991.

La financiación concedida a las actuaciones protegibles, ha pasado de 233 mil millones de pesetas en 1991 a 386 mil y 699 mil millones de pesetas en 1992 y 1993 respectivamente. Estando en estos momentos cerrados Convenios para los dos próximos

años, por importe de 620 y 430 mil millones de pesetas para 1994 y 1995, respectivamente.

Estas cifras son suficientemente significativas del impulso que ha recibido a partir de 1991 la política de vivienda y dan buena cuenta del importante flujo económico que el sector inmobiliario ha recibido vía actuaciones protegibles.

FONDO DE GARANTÍA

Los resultados desagregados del Plan, para la demanda de menores ingresos, nos proponen la necesidad de garantizar el sistema de ayudas establecidas para los beneficiarios del Régimen Especial (ingresos inferiores a 2,5 veces el S.M.I.), ya que a pesar de concentrarse en ellos, las mayores ayudas directas, en ocasiones, suelen encontrar dificultades en la obtención del préstamo cualificado. Es frecuente que a los particulares, se les exijan garantías complementarias al préstamo hipotecario, y a los promotores públicos, avales de la Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento. No es en absoluto aventurado considerar, que en los beneficiarios del Régimen Especial, se concentra lógicamente la posible morosidad y consecuentemente los mayores riesgos de impago a la entidad financiera.

Los porcentajes de realización de la citada modalidad sobre sus objetivos, por Comunidades Autónomas son muy dispares, oscilando desde el 0 por 100 de Cantabria hasta el 415,9 de la Comunidad Valenciana, pasando por el 36,2, 50,9 y 64,2 por 100 respectivamente de Canarias, La Rioja y Aragón, por citar tres casos no favorables. Esta dispersión es, sin duda, en parte provocada por las reticencias que lógicamente aducen algunas Entidades financieras en orden a no desequilibrar su cuenta de resultados.

Por ello, hemos venido trabajando con las Comunidades Autónomas en la creación de un Fondo de Garantía, que elimine los problemas de acceso a la financiación cualificada de las promociones y de los beneficiarios incluidos en el Régimen Especial de protección oficial, mediante la creación de un Ente público con personalidad

jurídica y patrimonio propio que asegure a las Entidades de crédito la cobranza de sus préstamos y la inmediata transmisión de la vivienda, objeto de una ejecución hipotecaria, por impago del préstamo con que se financió su adquisición.

Está previsto que en dicho Ente, participen mayoritariamente las Administraciones públicas y además, las Entidades de crédito, los promotores y los adquirentes; en tanto que, la gestión y administración se lleve a cabo por el Instituto de Crédito Oficial. Es oportuno indicar, que dicho Fondo tendrá, no obstante, requisitos de entrada que no permitan el acceso al mismo, de actuaciones técnicamente inviables desde el punto de vista económico.

LEY DE ARRENDAMIENTOS

El Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 28 de Enero, forma parte del conjunto de medidas normativas, destinadas a favorecer la existencia de un mercado suficiente de alquileres que, amplíe la posibilidad de acceso a una vivienda asequible, a aquellos ciudadanos que no pueden –o bien, no desean– afrontar la compra de una vivienda.

La futura Ley, completa junto con la ya vigente regulación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y la deducción de la cuota establecida por la Ley del Impuesto del IRPF de 6 de junio de 1991, para los sujetos pasivos, arrendatarios de viviendas, las piezas normativas con las que el Gobierno pretende, incentivar la política de alquileres y situar el parque de viviendas con este tipo de uso, en cifras más próximas a las correspondientes a los países de nuestro entorno económico y geográfico (Francia el 40,9 por 100, Alemania y Reino Unido, el 56 y el 37,7 por 100 respectivamente).

El tratamiento fiscal favorable, que se concede a la compra de la vivienda y la existencia de una legislación inadecuada, que de una parte, protege al arrendatario, y de otra tutela al arrendador –en ambos casos excesivamente–, han sido las causas de que actualmente, solo existía un 15 por 100 de viviendas destinadas al alquiler. Y es

oportuno señalar también que, a diferencia de otros países este exiguo parque en arrendamiento está en un 85 por 100 en manos de los particulares, en tanto que solamente un 7 y un 5 por 100, están gestionados por el sector público y por sociedades privadas respectivamente.

Existían pues, en estos momentos razones suficientes que justifican la carestía de los arrendamientos y la escasez de su oferta, en un mercado maltrecho que difícilmente puede encontrar justificación, ante la presencia del numeroso parque inmobiliario desocupado.

En líneas generales, el texto articulado del actual Proyecto de Ley, coincide con el que ya fue en parte debatido en la pasada Legislatura y que vio interrumpida su tramitación parlamentaria, en abril de 1993, a causa de la disolución anticipada de las Cámaras legislativas.

Por ello, este Proyecto, en el que se ha incluido alguna de las enmiendas que en su día fueron presentadas, goza desde este mismo momento de un cierto apoyo parlamentario, que bien puede avalar su aprobación, por escaso margen aritmético. Sin embargo, no es esta la intención del Gobierno, ni la del partido político que lo sustenta. La importante repercusión social de esta Ley y la necesidad de que en el futuro sea útil y eficaz, impone en este caso, la obligación de incorporar al texto el mayor número de enmiendas, de forma que su aprobación se produzca con el más amplio consenso posible. Creo que todas las formaciones políticas, van a colaborar en que el texto final, tenga en su contenido el equilibrio necesario entre lo justo y lo posible, además de asegurar la lógica estabilidad en el tiempo, deseable por todos para una Ley de esta naturaleza.

En alusión al texto que ha propuesto el Gobierno, debo señalar que en él, se establecen normas reguladoras para los nuevos contratos y también, para aquéllos que actualmente están en vigor. Este último aspecto de la nueva Ley, recogido de sus disposiciones transitorias, es el que pudiera por el momento, suscitar alguna preocupación entre el colectivo afectado por rentas congeladas y prórrogas forzosas, por cuanto, se intenta en suma, modificar un "statu quo" en el que participan situaciones

relativamente injustas, junto a otras, manifiestamente injustificables.

La situación actual, ha obligado, a pesar de las evidentes dificultades que ello supone, a proponer un marco normativo, de mayor y mejor equilibrio, entre las legítimas aspiraciones de los arrendadores y los también legítimos intereses de los arrendatarios; y por qué no decirlo, los legítimos derechos de ambos, que sin duda les asisten y deben ser tenidos en cuenta.

Por último, quiero significar que en el Proyecto de Ley no existe ninguna intención de convertir esta norma en una Ley de desahucios, por el contrario, la prudente actualización de rentas y el moderado recorte de subrogaciones, no deben causar inquietud ni preocupación a los arrendatarios con contratos anteriores a 1985. Los pensionistas y jubilados, pueden estar seguros, de que la nueva Ley no les impedirá seguir ocupando la vivienda y seguir pagando rentas que aunque actualizadas, serán en todo momento asumibles por sus economías. Los arrendadores, de otra parte, tendrán por vía fiscal la posibilidad de paliar los efectos negativos que sobre sus rentas reales, vienen soportando.

LEY DE LA EDIFICACIÓN

La configuración legal de la edificación adolece de serias deficiencias, que se derivan de una concepción jurídica inadecuada a la realidad de nuestros días. El Código Civil español regula insuficientemente el complejo proceso de la edificación, observándose a primera vista, serias lagunas tanto en la identificación y regulación de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, como en lo que se refiere a las obligaciones y responsabilidades derivadas de su actuación.

Por otra parte, la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, asigna, la regulación de competencias propias de los técnicos que intervienen en el proceso de la edificación a lo que en su día, venga a regular una Ley de Ordenación de la Edificación.

La discordancia pues, entre la legislación vigente y la realidad, y la falta de una clara

regulación de las intervenciones de los diferentes agentes, es lo que se pretende corregir con esta pieza normativa, ya anunciada en la citada Ley 12/1986, cuyos objetivos son los siguientes:

- Una definición técnica del concepto jurídico de la edificación y de los principios básicos que deben presidir esta actividad a lo largo de todo el proceso, estableciendo sus fases, las exigencias administrativas en función de la importancia de la obra que se va a realizar, y las exigencias técnicas; dando paso al Código Técnico de la Edificación que agrupe la reglamentación de obligado cumplimiento.
- La identificación de los agentes que intervienen en la edificación, regulando por primera vez la figura del promotor, tipificando los diversos cometidos del proyectista y definiendo las figuras del contratista, del director facultativo, del director del control de la ejecución, de los suministradores de productos, de los propietarios y finalmente de los usuarios. Para todos ellos se enumeran sus funciones y obligaciones, de las que se derivan las responsabilidades civiles inherentes a sus actuaciones. En concreto, la figura del promotor, ignorada en el Código Civil, va a ser configurada como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y, en cuanto tal, se hace responsable de la correcta efectividad del mismo. Dentro de las actividades del contratista, se hace mención especial a las funciones del jefe de obra, así como a las obligaciones de los subcontratistas, que cada día adquieren mayor importancia en la contratación de las obras. Finalmente, a los propietarios y usuarios, se les asigna la obligación de una utilización adecuada y de la conservación del bien inmueble objeto de la edificación.
- Una modificación del sistema de responsabilidades establecido en el Código Civil. En primer lugar y frente a la responsabilidad por incumplimiento contractual o derivada de culpa o negligencia, se establece un sistema de responsabilidad personal y objetiva del promotor que, salvo en el supuesto de que

el daño haya sido provocado por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el perjudicado, le responsabiliza frente a terceros de los daños, negligencia o incumplimiento de sus obligaciones sean los verdaderos responsables del daño ocasionado.

- La articulación de un sistema de plazos de responsabilidad, para subsanar los vicios de la construcción, con alcance de uno, tres y diez años. La clásica responsabilidad decenal, que recoge el artículo 1591 del Código Civil para caso de ruina, subsiste, si bien se concreta el concepto a los daños que afecten a la seguridad, a la solidez o a la estabilidad del inmueble. El contratista, durante un año, ha de responder por los daños derivados de una deficiente ejecución, mientras que durante tres años todos los agentes responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios que afecten a la habitabilidad y al uso.
- La suscripción obligatoria por el contratista de una aval bancario o un seguro de caución para el primer año y por el promotor, un seguro de hasta diez años; para los agentes intervinientes en el proceso de la edificación se establecerá un seguro de responsabilidad civil, prorrogándose los plazos contractuales por el plazo de ejercicio de la acción.

PLAN DE CALIDAD

El pasado 22 de noviembre, con ocasión de la última convocatoria de la Conferencia Sectorial de Vivienda, fue presentado por el MOPTMA el Plan de Calidad de Vivienda y la Edificación. Se trata, de la pieza instrumental que pretende coordinar los esfuerzos de las Administraciones Central y Autonómicas en este tema concreto y al mismo tiempo, impulsar la capacidad del sector de la edificación para producir con calidad.

Este Plan, trata también de dar respuesta adecuada a los usuarios de la edificación y concretamente a los consumidores de vivienda, que demandan cada vez en mayor medida, atención de los poderes públicos para solucionar la eventual falta de calidad

en las edificaciones. Para muchos ciudadanos, la vivienda es el único patrimonio al que pueden acceder, y ello a base de hipotecar a 15 ó 20 años todo el ahorro que su trabajo les permite, y resulta socialmente impresentable comprobar las dificultades que de todo orden les representa, conseguir que el bien adquirido les sea entregado y en todo caso repuesto, en óptimas condiciones de uso.

La Administración Central en estos últimos años, ha dado pasos importantes para atender a los usuarios de la edificación y perfeccionar todos los instrumentos normativos y de control que contribuyan a la solución eficaz, de un problema derivado, en gran parte, de la intensa actividad del sector productivo y de la incorporación de nuevas tecnologías, que hacen más arriesgado el hecho constructivo.

Pero este esfuerzo, debe ser compartido con y por todas las Comunidades Autónomas y concertado con las Administraciones Territoriales que tienen, de acuerdo con sus propios estatutos, competencias exclusivas en materia de vivienda. La actuación conjunta y coordinada debe ser, el modelo a seguir para poner en práctica el Plan de Calidad, de forma que, manteniendo cada Administración sus respectivas competencias, se consiga una legislación uniforme, que no genere innecesarias barreras a la actuación de los agentes que intervienen en el complejo proceso de la edificación.

Las reclamaciones por falta de calidad en el sector de la edificación, ocupan el primer lugar de entre todos los sectores productivos, y el 48,2 por 100 de las viviendas con menos de 10 años, han presentado algún defecto para su adquirente, de los que, el 51,9 por 100 corresponden a defectos de acabados, el 23,2 por 100 son relativos a estanqueidad y humedades, y el 17,7 por 100 a carpinterías, por citar alguno de los más significativos datos recogidos en la Encuesta sobre vivienda y calidad, que ha hecho pública el Instituto Nacional del Consumo en marzo de este año.

Además, se ha comprobado que el plazo de aparición de los defectos es progresivamente más breve, y un alto porcentaje de los mismos, aparece dentro de los tres primeros años de acabarse la edificación. La deficiente

construcción de los años 50 y 60 no puede ni debe repetirse; el país tampoco puede pagar la continua renovación del parque de viviendas, ni resignarse a convivir constantemente con los riesgos que suponen los defectos y deterioros de los edificios.

De otra parte, los costes económicos producidos por la "no calidad", se sitúa en torno al 10 por 100 de la facturación anual del sector, lo que supone para 1992, pérdidas cifradas en 600.000 millones de pesetas aproximadamente. Esto obliga a considerar, que cada 10 años, el sector pierde por falta de calidad, el equivalente a la producción de un año.

Estas cifras, además de la comentada insatisfacción de los usuarios, son suficientemente significativas de la necesidad de una nueva política de calidad, de forma que se consiga a corto plazo, mejorar todo el proceso constructivo, evitar los defectos y deficiencias, y aumentar la confianza de los usuarios en unos nuevos productos inmobiliarios, carentes de las dudas más que razonables, con las que nos han habituado innecesariamente a convivir.

Se pretende que el Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación, incida en la totalidad del proceso constructivo, es decir, desde el proyecto hasta el uso y mantenimiento, pasando por la recepción de los materiales y la ejecución de la obra. Para ello, hemos propuesto tres tipos de acciones.

La primera consiste en regular el proceso de la calidad, mediante la elaboración de la normativa técnica que establezca unas reglas claras y precisas, basadas en criterios objetivos.

En segundo lugar, se trata de promover la calidad, a través de unas guías técnicas que faciliten la aplicación de la citada normativa y la difusión de los productos cuya calidad esté avalada por Sellos o Marcas.

Y por último, en tercer lugar, se considera la necesidad de verificar la calidad, mediante la aplicación de técnicas de control, que abarquen a la totalidad del proceso constructivo, a fin de reducir al mínimo los riesgos de posibles deficiencias.

En el aspecto normativo, al que se alude en la primera de las acciones indicadas, creemos oportuna la elaboración de un "Código Técnico de la Edificación", que simplifique la

actual reglamentación técnica de carácter obligatorio, al tiempo que la complete y coordine. La normativa con carácter de recomendación, actualmente recogida en las NTE, será revisada y actualizada.

Con referencia a la promoción de la calidad, estimamos que debe ser la Administración, la primera en establecer las acciones adecuadas para impulsar al sector a producir con calidad. La elaboración de las guías y de las oportunas bases de datos, incentivará sin duda al sector para que la calidad se integre como un parámetro más en los Planes de Vivienda, y las ayudas que se establezcan a la promoción, respondan también al esfuerzo que asuman los agentes que realicen productos inmobiliarios con garantía de calidad.

Sobre lo especificado en la tercera de las acciones básicas de actuación, es decir, sobre la verificación de la calidad, el Plan, en su actual redacción propone un sistema de controles efectivos y verificaciones prácticas, cuya principal novedad consiste en las comprobaciones que los propietarios y usuarios de la edificación, deben realizar en las operaciones de mantenimiento de los edificios.

En suma, la propuesta de un Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación, que pretendemos implantar en el presente año, y que recoge la necesidad de dar una respuesta adecuada a un problema, que si bien con menor intensidad que en pasados años, todavía se manifiesta incomprensible para muchos ciudadanos y de difícil comprensión para todos los que tenemos responsabilidades en esta materia, ha sido merecedora de una acogida favorable por parte de las Comunidades Autónomas, que participan de las mismas intenciones y de la misma sensibilidad frente a este problema.

Nuestra respuesta al reto de la calidad, la hemos señalado en el Plan. Ahora solamente falta, que las otras Administraciones con responsabilidades exclusivas en esta materia acuerden concertar la fórmula adecuada para llevar a la práctica con eficacia esta acción, que entendemos socialmente fundamental y necesaria.

SUELO

La profundización en el análisis de los problemas de la vivienda en España hace

imprescindible una decidida apuesta por políticas de suelo eficaces. La generación de suelo urbanizado de calidad en cantidades adecuadas es esencial para el éxito del Plan de Vivienda y para posibilitar la implantación de actividades productivas. Pero también es un elemento fundamental de modelos racionales de crecimiento urbano que superen dinámicas de desarrollo congestivo que, desgraciadamente, aún están presentes en algunas zonas de nuestras ciudades y que son incompatibles con los niveles de calidad del entorno que demandan los ciudadanos.

La política del suelo del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente parte de dos supuestos básicos: el respeto al actual marco competencial y, por lo tanto, a las funciones que deben desarrollar Ayuntamientos y Administraciones Locales y el convencimiento de que la regulación pública del hecho urbano a través del planeamiento y la normativa urbanística es la única posibilidad de conjugar los derechos de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y a disfrutar de un entorno de calidad con el juego de los agentes privados que participan en la generación de la ciudad con voluntad de obtener beneficios de una acción empresarial. En tal sentido debe de priorizarse la lucha contra los mecanismos estructurales que permiten prácticas puramente especulativas, facilitando la normalización de los procesos de generación de suelo urbanizado ya sea a partir de la acción privada o pública.

Nuestro actual marco legislativo, que en sus aspectos básicos como es bien sabido tiene carácter estatal, permite que las Administraciones Locales y Autonómicas puedan desarrollar políticas urbanísticas que favorezcan la generación de suelo urbanizado abundante y barato conjugando la lucha contra los procesos de retención especulativa con líneas de acción positiva tendentes a la conformación de patrimonios públicos de suelo capaces de regular ciertos segmentos del mercado. Con todo, en un tema tan complejo y en el que existen tantos intereses en juego, sin duda es posible (e imprescindible) reconsiderar y mejorar algunos aspectos de la normativa existente.

Con tal finalidad el Ministerio ha auspiciado la creación de la Comisión de

Expertos sobre Urbanismo, foro que se constituyó el pasado día 31 de Enero y en el que están presentes tanto representantes de las diversas Administraciones como reconocidos profesionales. Los resultados de estos trabajos, que concluirán en unos meses, permitirán sin duda importantes avances normativos tanto en la línea de lo antes apuntado como de otras tendentes a agilizar la gestión urbanística.

NUEVO PLAN CUATRIENAL DE VIVIENDA

En las nuevas medidas de financiación y apoyo al tramo de vivienda protegida, en las que estamos trabajando para dar continuidad al vigente Plan, se consideran entre otras, las siguientes premisas de partida:

- Propuestas de revisión en profundidad de los incentivos fiscales a la vivienda, primando los dirigidos al alquiler, frente a los que en la actualidad se hallan sesgados netamente a favor de la propiedad.
- Impulsar actuaciones de vivienda en alquiler a precio asequible, con fórmulas de capital mixto.

- Incrementar el gasto público en vivienda (0,98 por 100 del PIB, en 1989 según BHE), recabando mayor peso para el gasto directo en detrimento del gasto fiscal.
- Incentivar el gasto privado en rehabilitación, de forma que se generen líneas adicionales de estímulo a la recuperación de la ciudad consolidada.
- Favorecer la producción de suelo, destinado a viviendas de precio medio-bajo y de calidad adecuada.

En resumen, el próximo plan cuatrienal de vivienda, va a proponer además de la lógica estabilidad del sector productivo, una continuidad de la política vigente, con importantes incentivos para la vivienda en alquiler, y una más racional asignación de los recursos, aumentando las subvenciones en razón de la reducción del gasto en subsidiación de préstamos.

Y como conclusión final, debo resaltar los buenos resultados que hasta el momento, ha producido el marco de concertación en que se desarrolla la política de vivienda, que despeja las posible sombras, a veces producidas por el complejo entramado institucional e interadministrativo en el que nos movemos.