



— DIARIO DE SESIONES — DE LA — ASAMBLEA DE MADRID —

Número 211

23 de junio de 2000

V Legislatura

COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

PRESIDENCIA

Ilmo. Sr. D. Luis Partida Brunete

Sesión celebrada el viernes 23 de junio de 2000

ORDEN DEL DÍA

1.- **C-230/00 RGEP. 3397 (V).** Comparecencia del Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición del Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, al objeto de informar sobre los criterios de su Consejería en relación con la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento, aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento de Morlzarzal.

2.- **C-242/00 RGEP. 3484 (V).** Comparecencia de don Orencio Osuna Muñoz, Presidente de Agecovi, a petición del Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, al objeto de informar sobre proyectos y perspectivas de la asociación Agecovi en relación a la problemática del urbanismo, el suelo y la vivienda en la Comunidad de Madrid.

3.- **Ruegos y Preguntas.**

SUMARIO

-Se abre la sesión a las 10 horas y 38 minutos.

Página 6135

— **C-230/00 RGE. 3397 (V).**
Comparecencia del Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición del Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, al objeto de informar sobre los criterios de su Consejería en relación con la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento, aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento de Morlàzarzal.

Página 6135

-Interviene el Sr. Nolla Estrada, exponiendo los motivos de petición de la comparecencia.

Página 6135

-Exposición del Sr. Director General de Urbanismo y Planificación Regional.

Página 6135-6136

-Intervienen, en turno de Portavoces, el Sr. Sanz Arranz, el Sr. Nolla Estrada y el Sr. Hernández Guardia.

Página 6136-6139

-Interviene el Sr. Director General, dando respuesta a los Sres. Portavoces.

Página 6139

-Intervienen, en turno de preguntas y aclaraciones, el Sr. Sanz Arranz y el Sr. Nolla Estrada.

Página 6140

— **C-242/00 RGE. 3484 (V).**
Comparecencia de don Orencio Osuna Muñoz, Presidente de Agecovi, a petición del Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, al objeto de informar sobre proyectos y perspectivas de la asociación Agecovi en relación a la problemática del urbanismo, el suelo y la vivienda en la Comunidad de Madrid.

Página 6141

-Exposición del Sr. Presidente de la Asociación de Gestoras de Cooperativas de Vivienda.

Página 6141-6146

-Intervienen, en turno de Portavoces, el Sr. Sanz Arranz, el Sr. Nolla Estrada y el Sr. Narros Manzanero.

Página 6146-6149

-Interviene el Sr. Presidente de la Asociación, dando respuesta a los Sres. Portavoces.

Página 6149-6152

— **Ruegos y Preguntas.**

Página 6152

-No hubo ruegos ni preguntas.

Página 6152

-Se levanta la sesión a las 12 horas y 8 minutos.

Página 6152

(Se abre la sesión a las diez horas y treinta y ocho minutos.)

El Sr. **PRESIDENTE**: Buenos días, Señorías. Damos comienzo a la sesión de la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes prevista para hoy. Primer punto del Orden del Día.

Comparecencia del Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición del Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, al objeto de informar sobre los criterios de su Consejería en relación con la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento, aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento de Moralarzal.

————— **C-230/00 RGE. 3397 (V)** —————

Se ha recibido un escrito del señor Vicepresidente y Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes delegando su comparecencia en don Íñigo Sáenz de Pipaón, Director General de Urbanismo y Planificación Regional. Para sustanciar el motivo de la petición de comparecencia, tiene la palabra el señor Nolla.

El Sr. **NOLLA ESTRADA**: Gracias, señor Presidente. La verdad es que al Grupo Parlamentario que represento le preocupan las previsiones que ha hecho, por lo menos, el equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Moralarzal. Como sabe el señor Director General, el 17 de diciembre de 1998 se produjo la aprobación inicial de esta propuesta de revisión por parte del Ayuntamiento de Moralarzal, y, después de publicarse en marzo del 99 esta propuesta, se abrió el plazo de presentación de alegaciones, a la que, por supuesto, el grupo municipal socialista de dicho Ayuntamiento las presentó, y, si no me equivoco, allá por el mes de abril de 1999 fue cuando esta propuesta de revisión se presentó en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A partir de ese momento, lógicamente, desconocemos qué trámites se han seguido y qué estudios se han hecho por parte de la Consejería a la que usted pertenece, pero, antes de que termine este período de sesiones, nos interesaría conocer, como se pide en el texto de la comparecencia, los criterios que supongo que ya habrá ido conformando su

Consejería después del estudio de esta propuesta de revisión, porque, insisto, les preocupa a los concejales socialistas del Ayuntamiento de Moralarzal, y esa preocupación la comparte mi Grupo Parlamentario; preocupación que compartimos por varias razones, que le resumiré ahora, sin perjuicio de que después de sus explicaciones pueda extenderme algo más en ellas.

Por un lado, por el enorme aumento de población que se prevé con el desarrollo que se solicita en esa revisión del planeamiento; por otra parte, porque, de llevarse a la práctica, se consolidarían realmente dos núcleos urbanos en el propio término municipal de Moralarzal, y porque, si se extendiera este modelo por todos los demás municipios de la sierra madrileña, la verdad es que perderíamos, creo, una tremenda riqueza, no solamente para los vecinos de Moralarzal o de los demás municipios afectados, sino para toda la Comunidad de Madrid. De momento, nada más; muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Diputado. Para contestar a la petición de comparecencia, tiene la palabra el señor Director General de Urbanismo y Planificación Regional.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL** (Sáenz de Pipaón Mengs): Muchas gracias, señor Presidente. Muchas gracias, señoras y señores Diputados. Muchas gracias, señor Nolla; en relación con la pregunta que formula a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes respecto a su preocupación sobre el modelo de crecimiento del municipio de Moralarzal, debo decir, en primer lugar, que todos nosotros deberíamos ser más respetuosos con la autonomía municipal a la hora de desarrollar las políticas urbanísticas municipales. Es cierto que el territorio es un todo continuo -eso ya se dijo desde Leibniz, en el siglo XVI-, y es verdad que Moralarzal debe contemplarse no solamente en su ámbito municipal, sino también en su ámbito intermunicipal. Consecuentemente, debe haber unas directrices territoriales, que no urbanísticas, que han de tener en cuenta a la hora de materializar estas políticas territoriales en el urbanismo propiamente dicho. Es decir, yo daría un voto de respeto a las competencias municipales y a asumir únicamente la percepción municipal desde un ámbito superior como es el

supramunicipal, el regional.

Efectivamente, el municipio de Moralzarzal tiene vigentes unas normas ejecutivas, que fueron aprobadas en el año 1992 y que en la actualidad se está procediendo a su revisión; revisión que actualmente está en procedimiento de tramitación previa a que el municipio decida definitivamente, y, cuando decida, lo remitirá a la Consejería Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Siguiendo las palabras de a quien represento en esta Comisión, que no es a otro que el Vicepresidente del Gobierno de Madrid y Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, siguiendo sus palabras, digo que podría ceñirme a la pregunta y terminar mi comparecencia; pero, precisamente porque lo que se pretende es contestar, le voy a contestar a usted, señor Nolla, manifestándole que sus preocupaciones también lo son de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y puedo decirle que, efectivamente, hay unos desarrollos, concretamente en "El Gamonal", "Fuente del Piojo" y "Los Tollares", y, en principio, esta Consejería no es favorable a los mismos; y no es favorable a los mismos, en los dos primeros ámbitos, por criterios territoriales, que no municipales o urbanísticos; por criterios territoriales, porque lo es el que no se transforme un suelo en residencial y una dos urbanizaciones existentes ya entre Cerceda y Matalpino. Somos de la opinión de que El Boalo debe estar comunicado con Becerril de la Sierra a través de una franja horizontal de espacio natural, y, por eso, somos de la opinión de que dicho ámbito no debe ser desarrollado; pero por criterios regionales. En el caso de "Fuente del Piojo" ocurre exactamente lo mismo, y no así en "Los Tollares", porque en este caso se encuentra dentro del ámbito territorial de un monte preservado.

Termino mi comparecencia, señor Nolla, asegurándole que la Consejería de Obras Públicas está, cuando menos, tan preocupada como lo está usted en relación no con Moralzarzal, sino con los 179 municipios de la Comunidad de Madrid. Muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Director General. Se abre un turno para que los señores Portavoces de los Grupos Parlamentarios puedan formular preguntas o hacer observaciones. En primer lugar, tiene la palabra el Portavoz de Izquierda Unida, don Juan Ramón Sanz.

El Sr. **SANZ ARRANZ**: Gracias, señor Presidente. Muchas gracias, señor Director General, por su presencia. Es verdad que aquello lo dijo Leibniz, pero, poco después, también sabemos que Engels dijo que las contradicciones del sistema capitalista se expresan precisamente en el territorio y que, dentro de la ciudad, grande, pequeña o mediana, es la mejor expresión de la contradicción de clase que expresa ese propio sistema.

En todo caso, este mensaje que usted nos trae hoy no es nuevo. Eso de que respetemos la soberanía de los Ayuntamientos y esperemos a que se produzca la última remisión del expediente a la Comunidad, para que la Comunidad, en el marco de sus competencias y aplicación legal, decida si es bueno, malo o regular el modelo de desarrollo que adopta cada municipio, es una martingala que venimos escuchando hace dos meses. Es un giro que han dado ustedes a su mensaje; cada vez, desde el Gobierno del Partido Popular, se va introduciendo un mensaje y, en concreto, en urbanismo, ésta es la última moda que ustedes han adoptado. Pero este debate está ya saldado, señor Director General. Nuestra obligación, y nuestra preocupación, como la de ustedes, es alertar de procesos que podemos considerar, con nuestro criterio, indeseables como modelos de desarrollo urbanístico en el momento en que procedimentalmente puede evitarse llegar a males mayores, porque, además, es la vieja tradición de todos los municipios de esta Comunidad, y yo creo que de cualquier otra Comunidad, que municipios de cualquier rango o tamaño negocien de la mejor manera posible con los técnicos y con los políticos de la Consejería competente sus procesos de tramitación de creación o modificación de sus planeamientos urbanísticos, para evitar que, al final, efectivamente, aparezcan con expedientes que pueden ser un elefante en una cacharrería en lo legal, en lo estructural y en la concepción del territorio. De forma que siempre es el momento, en cuanto se inicia un proceso de tramitación de cualquier expediente urbanístico que afecta a un municipio, de la misma manera que hacen los equipos de gobierno, con buen criterio, que es ir consultando si lo que se está haciendo corresponde al modelo que, a su vez, la Comunidad puede asumir dentro del marco legal, nosotros, como oposición, vamos a estar siempre haciéndole comparecer, en el marco de su competencia concreta, cada vez que detectemos, desde nuestra sensibilidad y nuestra forma de entender el urbanismo, que hay un proceso que se

puede corregir, sin tener que llegar, al final, a una Comisión de Urbanismo o a un acuerdo del Consejo de Gobierno denegatorio, suspensivo, porque creemos que es mejor el procedimiento del convenio y del pacto.

Por tanto, eso de que hay que dejar a los municipios, evidentemente, en el desarrollo de sus modelos, la soberanía corresponde a ellos. Cada composición política tiene un modelo de ciudad, pero, en aquellos aspectos que sean lesivos para los intereses regionales y también municipales, vamos a estar, siempre que tengamos conocimiento de esos procesos, poniendo énfasis en su corrección.

Termino diciendo que, desde la Legislatura pasada, nuestro Grupo también comparte precisamente la preocupación de ese modelo urbanístico que se está tratando de ensayar en Morzarzal, y, por lo tanto, no quiero añadir más. Espero que el señor Nolla en su segunda intervención, si ha lugar, sea más explícito; pero, simplemente, quiero dejar sentado que esa preocupación, que ha dado objeto a esta comparecencia, la comparte nuestro Grupo. Nada más, y muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Diputado. Por parte del Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, tiene la palabra el señor Nolla.

El Sr. **NOLLA ESTRADA**: Gracias, señor Presidente. No me extenderé mucho en esta segunda intervención porque la verdad es que los criterios que ha manifestado el señor Director General, de momento -y digo de momento porque habrá que ver, lógicamente, al final, qué decisiones concretas se adoptan por parte de la Consejería- y en principio, nos tranquilizan respecto de las previsiones del propio equipo de gobierno del Ayuntamiento de Morzarzal.

No me resisto, de todas maneras, a hacer algún comentario sobre esta defensa encendida de la autonomía municipal que nos ha hecho hoy aquí el señor Director General, y que yo, sinceramente, no acabo de entender, porque, por lo menos, por parte de mi Grupo Parlamentario, jamás se han puesto en cuestión las competencias que tienen actualmente los municipios, los Ayuntamientos en materia urbanística. Lo que ocurre es que yo creo que el Director General tampoco debe pedir disculpas a nadie por que la Comunidad de Madrid tenga atribuidas legalmente determinadas competencias, y por que las ejerza de

acuerdo con la Ley.

Yo creo que no hay que pedir esas disculpas, como tampoco las va a pedir mi Grupo Parlamentario por traer estas cuestiones, que son de gran interés -creo- para los ciudadanos de toda nuestra región, a debate en esta Asamblea. Cada institución, cada Administración tiene sus competencias recogidas en la Ley, y, por tanto, mientras se actúe en el marco estricto de esa legalidad, nadie debe pedir disculpas a nadie por ejercer sus competencias; al contrario, yo creo que deberían pedirse disculpas en el supuesto de que se hiciera dejación de esas funciones. Por tanto, insisto, no acabo de entender esa -creo-, a mi juicio, innecesaria defensa que se ha hecho de la autonomía municipal, que nadie está tratando de atacar en este momento.

Efectivamente, en Morzarzal ha habido una evolución importante, tanto en la población como en el número de viviendas, que, lógicamente, tiene una correlación bien clara. Por dar algunos datos, diré que en el censo de población, en el año 1991, justo cuando se estaba tramitando el Plan General actualmente vigente todavía, había una población de 2.208 personas en Morzarzal; en el año 1996 se había incrementado el censo hasta 3.672, y, si no me equivoco, a 31 de diciembre del pasado año 1999, la población censada llegaba ya a 5.845 personas.

En cuanto al número de viviendas, cuando se elaboró el planeamiento vigente estaban censadas un total de 2.916 viviendas, y se efectuaban unas previsiones a lo largo del desarrollo del plan actual que podían llegar hasta 5.845 viviendas. En la propuesta que ha hecho el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Morzarzal se tiene en cuenta ya la existencia de 4.244 viviendas; es decir, que todavía quedaría margen hasta alcanzar las previsiones del plan vigente, pero, claro, por culpa de estos desarrollos que se prevén en esta propuesta de revisión, se llega a prever la construcción de hasta 9.494 viviendas, lo que significa sencillamente, como bien sabe el señor Director General, que en Morzarzal prácticamente no va a quedar suelo no urbanizable; es decir, todo aquello que pueda ser calificado como urbanizable, el Ayuntamiento pretende calificarlo como urbanizable; como nos descuidemos, van a declarar urbanizable hasta la tierra de las macetas, señor Director General.

Me satisface lo que ha dicho de "El Gamonal", de la "Fuente del Piojo" y de "Los Tollares". No me ha quedado claro qué piensan hacer ustedes con la zona que se conoce en Morzarzal como de

los Praderones, y me gustaría que me aclarara un poco más este punto. No sé, quizá lo haya dicho antes, pero yo, al menos, no he tomado nota.

En cuanto a la tipología de la edificación que se prevé en esta revisión del Plan, creo también importante destacar una diferencia, no solamente cuantitativa -a eso ya me he referido-, en cuanto a los crecimientos previstos, sino también cualitativa, y es algo que me parece importante teniendo en cuenta que estamos hablando de un municipio de la sierra madrileña. Hasta ahora existe ya en Moralarzal un gran número de vivienda de lo que se llama vivienda unifamiliar agrupada, que con esta revisión que se propone se incrementaría todavía muchísimo más; pero, no sólo eso, sino que, además, se establecen también núcleos o conjuntos de vivienda colectiva que, a juicio de nuestro Grupo, desde luego sería absolutamente inapropiada en un municipio, insisto, de las características de Moralarzal. Me gustaría también que nos dijera, respecto a eso, cuál es el criterio de la Consejería a la que hoy representa aquí. Evidentemente, de aprobarse esta revisión, aunque digo que me tranquilizan sus palabras, porque parece que, al menos no con toda la intensidad que pretende el Ayuntamiento de Moralarzal, no se va aprobar, pero, de aprobarse, aumentaría la densidad tanto de población como constructiva en el municipio de Moralarzal de una manera muy preocupante.

Por otra parte, otro de los problemas que existen, y creo que usted ha hecho referencia a ello, sobre todo en el caso de "Los Tollares", es que existen suelos en el municipio de Moralarzal, en su término municipal, con un valor ambiental importante y, por tanto, son merecedores, desde luego a juicio de mi Grupo Parlamentario, de que al menos se mantenga el actual grado de protección del que goza. Nada más y muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Diputado. Por parte del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra don Antonio Hernández Guardia.

El Sr. **HERNÁNDEZ GUARDIA**: Gracias, señor Presidente. Buenos días. Muchas gracias, señor Director General por la información que nos ha facilitado. No es éste, y siempre estamos diciendo lo mismo, el lugar donde tenemos que estar viendo, precisamente, la revisión de las normas subsidiarias. Es cierto que compartimos, y lo hemos dicho en repetidas ocasiones, tanto en esta Comisión como en

el propio Pleno de la Asamblea, nuestra preocupación por la política que está siguiendo, en este caso el Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, con referencia a los planes municipales, a los planes generales de ordenación urbanística o las normas subsidiarias en este caso, sobre todo de aquellos municipios, en los que está gobernando el Grupo Popular. Digo que nos está preocupando porque entendemos que no es la preocupación en este caso del Portavoz del Partido Socialista, sino que es una estrategia política. Ya lo denunciábamos, y creíamos que era una estrategia destinada a desgastar políticamente la figura del Consejero, y realmente lo que estamos viendo es que es una estrategia dedicada y destinada a señalar aquellos municipios que son gobernados por el Partido Popular, y que están haciendo en este caso revisiones, bien del plan general bien de normas subsidiarias.

Yo quiero denunciar aquí, desde este momento, esa estrategia, porque me da la impresión de que es la estrategia que está siguiendo el Grupo Socialista, porque están poniendo injustamente el dedo en una gestión de gobiernos populares, en cambio, se olvidan de otras gestiones de otros gobiernos que creo que también tienen bastantes cosas que podíamos discutir. Este Grupo, por coherencia política, por respeto, como usted bien decía, y coincidimos, a la autonomía municipal, no está poniendo el dedo sobre esos otros planes, sobre esas otras situaciones que podríamos discutir políticamente, que pueden ser correctas -ni siquiera lo dudamos-, pero podíamos traer aquí sobre la mesa. Como bien decía, nuestro criterio ha sido siempre defender el criterio de la autonomía municipal y seguimos manteniendo esa postura: la autonomía municipal lleva a que los gobiernos municipales definan su estrategia, definan su urbanismo. Me parece llegar hasta el absurdo entrar ahora mismo, incluso aquí en esta Comisión, a hablar sobre las alturas, edificabilidad, etcétera, de la tipología de viviendas que cada municipio, o sus concejales, para su propio pueblo. Estamos llegando al absurdo, o a lo mejor eso es lo que quiere el Partido Socialista: dirigir, clasificar, decir cómo tiene que ser las propias viviendas, por dónde tienen que ir las calles, qué planificación, qué es lo mejor para un municipio. Ésa parece ser que es la estrategia que está llevando o la política que quiere seguir el Partido Socialista si llegara a gobernar, en este caso la Comunidad. Realmente, sería terrorífico ese dirigismo, que parece que se está mostrando, que subyace en las palabras

que el señor Nolla está constantemente trayendo aquí. Eso es lo que está subyaciendo, y lo que quiero lógicamente quiero poner de manifiesto.

Yo le voy a hacer una recomendación al señor Nolla -y con esto no le quiero decir que no esté siendo responsable-, y es que muchas veces, cuando estamos en los municipios y, sobre todo, cuando se está en la oposición, nos parece que todo aquello que hace el Gobierno lleva consigo un halo de algo raro, de irregularidades, etcétera; por eso decía que le llamo a la responsabilidad de que no en todo lo que dicen los Grupos de la oposición llevan razón. Yo, que he estado en la oposición, me he dado cuenta de que, a veces, también cometemos errores, y hay que ser responsables para cribar todo aquello que nos dicen y no traerlo aquí porque creemos que nuestro Grupo siempre tiene razón; por lo tanto, señor Nolla, yo creo que, antes de traer a la Comisión o al Pleno cualquier tipo de interpelación o petición de comparecencia sobre planes generales o normas subsidiarias, sería conveniente que se cribara bajo la óptica de la responsabilidad de que, no porque nos lo diga nuestro Grupo, tenemos razón, y, lógicamente, en este caso tiene suficiente entidad para traerlo a la Comisión.

Señor Sanz, es cierto que nos separa la concepción del urbanismo; en ese sentido, simplemente quiero indicarle -y yo no soy un defensor a ultranza del capitalismo- que la planificación comunista me gusta bastante menos que la posibilidad que nos permite el sistema capitalista.

Señor Director General, yo creo que es importantísimo lo que ha dicho. Seamos respetuosos con la autonomía municipal; defendamos la autonomía municipal, porque este Grupo la defiende y la seguirá defendiendo, dentro de sus propias competencias, de su propia autonomía, y, lógicamente, en aquello que contradiga las directrices regionales, que es donde realmente nosotros tendríamos que preocuparnos si no se ajusta a esas directrices generales: si no se ajusta a lo que marca la legalidad vigente, que es cuando realmente tendríamos que actuar; mientras tanto, señor Director General, creo que estamos en sintonía, creo que estamos en línea, como no podía ser de otra manera, y, realmente, seguimos ayudándole, seguimos apoyándole a que siga en esa línea política. Muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Diputado. Para contestar a las distintas cuestiones planteadas por los Portavoces de los distintos Grupos

Parlamentarios, tiene la palabra el señor Director General.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL** (Sáenz de Pipaón Mengs): Gracias, señor Presidente. Me enorgullece enormemente que, tanto el Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas como el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, se hayan tranquilizado y hayan quedado satisfechos con mi comparecencia en representación del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Señor Hernández Guardia, el único problema que ocurre aquí es que tanto al señor Nolla como al señor Sanz les cabrea que el Partido Popular sea un defensor también del medio ambiente y de la calidad de vida. Se piensan que ellos son los únicos patrimonializadores de la protección de los recursos naturales; y es una realidad que el Partido Popular también defiende los recursos naturales en los procesos de transformación del suelo, haciendo compatible, cuando es compatible, su transformación para una mayor calidad de vida, para un mayor beneficio de todos los madrileños. Eso es lo que la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes está realizando en Morzarzal, y especialmente en toda la Sierra Norte de Madrid. Muchas gracias. *(El señor Sanz Arranz pide la palabra.)*

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Director General, por su comparecencia. ¿Sí, señor Sanz?

El Sr. **SANZ ARRANZ**: Gracias, señor Presidente. Es una aclaración a SS.SS., y es que yo creo que de esta comparecencia podemos sacar conclusiones; por tanto, yo le pido al señor Presidente que nos haga la aclaración como Presidencia de esta Comisión. Nos pueden ustedes terminar llevando el sueldo a casa, y luego quedar en una cafetería para discutir de fútbol; pero yo creo que es misión de esta Comisión elevar nuestras inquietudes políticas en procesos de desarrollo urbanístico, porque, si no, esta Comisión no serviría para nada. A mí me parece que eso debe quedar aclarado, porque a cualquier ciudadano que le caiga en sus manos la lectura del acta de esta Comisión le vamos a dar una impresión bastante sesgada de lo que se hace y de lo que, por Estatuto de la Comunidad de Madrid, debemos hacer en una Comisión de este tipo.

Señor Director General, solamente quiero decirle que una cosa es, como usted ha dicho, que todos estemos de acuerdo en defender...

El Sr. **PRESIDENTE**: Señor Sanz, ha pedido usted una aclaración al Presidente, y el Presidente le va a contestar. No procede ninguna nueva pregunta o interpelación al señor Director General porque, en aplicación estricta del Reglamento, el Presidente entiende que no es necesario; pero en ningún momento, señor Sanz -y le voy a contestar rotundamente-, por parte de esta Presidencia, por parte de la Mesa que me honro en presidir, le ha sido a usted coartada cualquier iniciativa que haya tenido en esta Comisión. Por lo tanto, puede usted traer tantas como crea que son necesarias para la defensa de los intereses de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid; pero quiero que quede bien claro que nunca se le ha coartado a usted, y se le ha dado todo el tiempo que ha precisado y el que ha querido para poder hablar de aquello que usted ha creído conveniente en defensa de esos intereses. Por consiguiente, le ruego, por favor, que, al menos, no nos acuse de nada, porque no tiene por qué acusarnos.

El Sr. **SANZ ARRANZ**: Yo sólo quería pedir una aclaración.

El Sr. **PRESIDENTE**: Bueno, pues ya tiene usted la aclaración. Damos por finalizado este primer punto del Orden del Día. Muchas gracias, señor Director General; puede usted retirarse. (*El señor Nolla Estrada pide la palabra.*) Señor Nolla, si quiere pedir una aclaración, tiene la palabra, pero no por ninguna otra razón.

El Sr. **NOLLA ESTRADA**: Señor Presidente, si se va el señor Director General...

El Sr. **PRESIDENTE**: Señor Nolla, este punto del Orden del Día lo he dado por finalizado antes. Se ha pedido una aclaración al Presidente, y usted ha mostrado su conformidad con la respuesta del señor Director General; por lo tanto, si quiere usted pedir una aclaración a la Mesa o a este Presidente, porque ahora estoy solo en esta Mesa, la puede pedir, pero no con relación a la intervención del Director General porque no se lo voy a permitir, ya que no es

necesario.

El Sr. **NOLLA ESTRADA**: Señor Presidente, precisamente, como se ha reabierto el turno con la intervención del Portavoz de Izquierda Unida, he entendido que era de acuerdo con lo que prevé el Reglamento de que, excepcionalmente, se podrá solicitar alguna aclaración al compareciente, no al Presidente, puesto que en ese caso lo haría en último punto, que es el de ruegos y preguntas, que sería el procedente. Únicamente es porque no he sido contestado por el compareciente en lo que se refiere al terreno conocido como "El Praderón"; eso es, sencillamente, lo que quería decir. Del mismo modo que ha podido intervenir el Portavoz de otro Grupo Parlamentario, quería hacerlo yo para intentar que se me contestara respecto a este punto; pero, en lugar de contestar a eso, lo que se ha hecho han sido unas reflexiones, sobre las que voy a omitir cualquier calificativo porque creo que se califican por sí solas. Lo único que quiero es que se me conteste, si es posible, sobre esta cuestión, que entra de lleno en el ámbito de la solicitud de comparecencia, si el Presidente lo estima conveniente.

El Sr. **PRESIDENTE**: Señor Nolla, el Presidente ya ha estimado lo que es conveniente: ha cerrado este primer punto del Orden del Día, y lo único que ha hecho ha sido contestar a unas aclaraciones que ha pedido el señor Portavoz de Izquierda Unida, y que han sido respondidas, sencillamente. En cuanto a las calificaciones, desde luego, puede usted emitir las que crea convenientes, pero, por supuesto, si pide aclaración, será respondido con la misa contundencia que he respondido al señor Sanz; no hay ningún problema. Pasamos al segundo punto del Orden del Día.

Comparecencia de don Orencio Osuna Muñoz, Presidente de Agecovi, a petición del Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, al objeto de informar sobre proyectos y perspectivas de la asociación Agecovi en relación a la problemática del urbanismo, el suelo y la vivienda en la Comunidad de Madrid.

———— C-242/00 RGEF. 3484 (V) ————

Damos las gracias al señor Osuna Muñoz por haber aceptado comparecer ante esta Comisión.

Tiene usted la palabra, por tiempo de quince minutos, para exponer lo que crea conveniente.

El Sr. **PRESIDENTE DE ASOCIACIÓN DE GESTORAS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA** (Osuna Muñoz): Gracias, señor Presidente. En primer lugar, quiero agradecer la invitación a asistir a esta Comisión, ante la que tengo el honor de poder comparecer por tercera vez, para ofrecer nuestra visión sobre la situación de la vivienda en nuestra Comunidad.

Éste es un asunto que, desde nuestro punto de vista, preocupa a los madrileños de una manera muy destacada, como muestran los resultados del estudio del sociólogo don Carlos Lles, encargado por Agecovi, que di a conocer en esta misma Comisión el año pasado, y la más reciente, encargada por la EMV a la empresa Vox Pública. En ambas, el problema de la vivienda se sitúa en segundo lugar, después del paro, de las preocupaciones de los ciudadanos, sobre todo en los de edades comprendidas entre 22 y 35 años.

Supongo que no extrañará, por otra parte, que se conceda al cooperativismo y a nuestra Asociación una legitimidad y representatividad a la hora de opinar sobre la situación de la vivienda en Madrid, ya que, como expresan los datos que más tarde expondré, sobre nuestro sector ha descansado la producción de la vivienda social en Madrid en la última década. Así, en el período 92-99, el 66 por ciento de las viviendas de protección oficial iniciadas lo fueron en régimen cooperativo; un 25 por ciento lo hicieron promotores públicos y un 9 por ciento otros promotores.

Con ser suficientemente expresivos estos datos, no agotan, a mi juicio, la trascendencia de nuestro modelo de promoción de vivienda ni del tejido empresarial que lo sustenta, ya que resulta más sobresaliente, si cabe, el papel de nuestro sector en la construcción y renovación de las ciudades y el urbanismo, tal y como demuestra el hecho de que la mayor parte de los nuevos barrios construidos en la última década en la ciudades de la Comunidad han sido promovidos en su mayoría por cooperativas y comunidades de propietarios. Un ejemplo de cuanto decimos es el propio barrio en que está enclavado este edificio de la Asamblea de Madrid, edificado -hay casi 4.500 viviendas- casi en su totalidad por cooperativas. Pero también podemos enumerar, sin ánimo de ser exhaustivos, Loranca, en Fuenlabrada;

Leganés norte; Getafe norte; Espartales, en Alcalá; Virgen Caño Roto, en Parla; las 21.000 viviendas en Madrid, que han permitido la creación de barrios como El Espinillo, Valdebernardos, Gran Vía-Hortaleza o Las Rosas.

Estos datos pueden ser considerados parte del pasado, pero lo cierto es que este papel continua en la actualidad en las nuevas actuaciones de los consorcios públicos, como en Valde las fuentes, en Alcobendas; Campo de Tiro, en Leganés, y Rivas-Vaciamadrid, donde el 60 por ciento de las adjudicaciones lo han sido para cooperativas gestionadas por empresas asociadas en Agecovi, a los que hay que añadir suelos como los de Arroyo Culebro, de Arpegio, los llamados PAU de Madrid, en los que los datos que disponemos indican que más del 70 por ciento de las VPO sean desarrolladas por nuestro sector.

Somos, por tanto, una realidad empresarial, plenamente enraizada en el mercado de la vivienda madrileña, y con un peso económico vinculado específicamente a la producción de vivienda social y no, como a veces se quiere hacer ver, un movimiento social sin referentes empresariales. Disponemos, asimismo, de una visión propia del mercado, y entidades como Agecovi o la propia Federación de Cooperativas de Madrid somos capaces de representar a nuestro sector.

Quisiera referirme ahora, con la máxima brevedad posible, a algunos aspectos que caracterizan, en nuestra opinión, la coyuntura inmobiliaria. El número de viviendas iniciadas en el 99 creció, respecto al año 98, en un 25 por ciento en toda España; un total de 510.000 viviendas. En Madrid, se iniciaron 39.600 viviendas, lo que representa un 7,76 por ciento del total nacional, y se produjo un crecimiento respecto al 98 del 9,46 por ciento. Este crecimiento se produce, como saben ustedes, en un contexto de ciclo boyante de la economía española, como indica el crecimiento del PIB, en torno a un 3,7 anual; un sostenido crecimiento del empleo; una inflación anual del 2,9; un aumento del 4 por ciento en gasto de consumo final; un descenso de los intereses de los créditos, y un crecimiento de la masa salarial del 2,8 por ciento.

La bajada de los tipos de interés desde el 15,41 por ciento en el año 92 hasta el 4,5 en el año 99 -10 puntos de diferencia- ha generado una importante formación de la demanda solvente que caracteriza la coyuntura en los últimos años. La ampliación de la demanda solvente se refleja en el espectacular

descenso de la tasa de accesibilidad, es decir, el porcentaje entre ingresos y cuota de préstamos, desde una tasa del 58,39 por ciento, del año 92, hasta el 25,93, del 99, lo que representa una bajada de nada menos que 32,46 puntos; sin ayudas fiscales, sería un 33,5 por ciento, en el 99.

La mejora en la capacidad de endeudamiento de las familias supone menores cuotas mensuales de amortización por el mismo crédito; además, el período medio de las hipotecas ha pasado, en los años noventa, de 10 a 20 años. Para visualizar mejor los efectos de la bajada de los tipos, valga decir que, en el año 90, con intereses superiores al 15 por ciento, una vida de los préstamos de diez años, y unos ingresos brutos de 1,8 millones, la capacidad de endeudamiento de una familia era de 3 millones, mientras que, en el año 99, con intereses por debajo del 5 por ciento, una vida de los préstamos de 20 años, y unos ingresos brutos de 2,7 millones de media, la capacidad de endeudamiento ha pasado a 11,6 millones -un 80 por ciento del precio-, es decir, una capacidad de compra de una vivienda de 14,7 millones.

Todo ello indica una coyuntura de bonanza para el sector, pero, si nos detenemos en algunos aspectos, observaremos ciertos problemas y tendencias que pueden abrir de nuevo el histórico desencuentro entre la oferta y la demanda que ha caracterizado el mercado de la vivienda español y madrileño durante la última década.

En este sentido, cabe decir que, desde mayo del 99, el crecimiento de la demanda solvente se ve afectado por el incremento de los tipos de interés, que han crecido hasta el 5,7 por ciento de media; es decir, 170 puntos básicos. Por ser más explícito, a fecha de hoy, la misma familia utilizada anteriormente como ejemplo podría comprar una vivienda de 13,6 millones de pesetas, y no de 14,7. Según el BBVA, cada cien puntos básicos de aumento de los intereses comportan una reducción del 8 por ciento de la capacidad de compra. Debemos tener en cuenta que aún no ha sido repercutido en el mercado hipotecario español el aumento del precio del dinero decidido por el Banco Central Europeo este mismo mes.

Otro aspecto a destacar es el aumento de los precios de la vivienda. Sin entrar en las causas por el momento, podemos registrar un importante aumento de los precios de la vivienda en 1999 y su prolongación en los meses transcurridos del 2000. Hay que advertir que este indicador se ve sometido a

fuertes intereses políticos, lo que produce un efecto de opacidad sobre los porcentajes reales, según las fuentes sean públicas o privadas. Así, según sociedades de tasación privada, el precio de la vivienda aumentó un 13 por ciento de media de abril del 99 a abril del 2000. En cambio, fuentes oficiales rebajan estas cifras hasta un 10 por ciento; pero, para el primer trimestre del año 2000, el Ministerio de Fomento ya reconoció una elevación del 13,5 por ciento.

Tomando como válidas las cifras del Ministerio de Fomento, para el 99, podemos constatar que la combinación de una demanda elevada y una oferta potente no ha sido suficiente para frenar el precio de la vivienda, que no olvidemos que casi multiplica por cuatro la tasa de inflación interanual y el aumento de las rentas familiares.

La situación, por ahora, no parece tener freno, ya que, en el último trimestre del 99, según el Ministerio de Fomento, el precio medio nacional alcanzó las 138.081 pesetas/metro cuadrado, lo que significa un aumento interanual del 12,4. En el año 98, la vivienda nueva en Madrid experimentó un incremento de precios del 6,92 por ciento, y, en el 99, un 9,38, situándose la media de la vivienda nueva, en Madrid, vuelvo a reiterar, en el primer trimestre de este año, en 232.259 pesetas/metro cuadrado para una vivienda de 100 metros cuadrados, casi 100.000 pesetas más por metro cuadrado que la media nacional.

Las causas del fuerte incremento de los precios se pueden atribuir a un aumento de los precios de construcción. Según las estadísticas de que disponemos, resulta sumamente complicado completar el porcentaje de aumento producido, ya que las fuentes estudiadas son discrepantes. Ahora bien, según la Asociación Nacional de Promotores y Constructores, el aumento medio puede estar en torno a un 15 por ciento. Según los datos barajados por nuestra Asociación, estos datos pueden ser aun superiores.

Más difícil resulta precisar si el aumento del precio de las contratas está justificado por un real aumento de los costes de los contratistas en mano de obra y materiales, o se trata de unos aumentos dirigidos a incrementar su tasa de beneficio en el apogeo del ciclo inmobiliario que vivimos. Probablemente, se trate de la combinación de ambas, ya que, sin duda, está existiendo un importante aumento de los costos salariales -un 3,7 por ciento en el 99, según el INE- y de algunos materiales, como es

el caso del ladrillo, que subió hasta un 250 por ciento en algunas provincias; pero, a nuestro entender, no justifica los aumentos a los niveles alcanzados.

No obstante, el incremento de los precios pone en evidencia la falta de flexibilidad y adecuación del sector constructivo a las variaciones cíclicas del mercado. Ante un aumento de la necesidad de producción como al que asistimos, se produce falta de mano de obra, escasez de materiales e insuficiencia de organización productiva, cuando se combina una expansión de la contratación de obra civil y de construcción residencial, como sucede ahora. En todo caso, como luego veremos, estos aumentos han repercutido por igual en todas las modalidades de vivienda, por lo que la vivienda protegida ha sufrido un impacto brutal, que la ha llevado casi a su extinción en el mercado español.

El precio del suelo. Las medias legislativas orientadas a frenar el precio del suelo se han saldado con escaso éxito. A lo largo del 99, el precio del suelo ha continuado su imparable ascenso, llegando a constituir entre un 40 y un 50 por ciento de aumento del precio de las viviendas. Resulta consistente la tesis que fundamenta este crecimiento en la tensión que genera el ciclo expansivo de la demanda. Sin embargo, también resulta sostenible que gran parte de la responsabilidad recae en el abandono casi absoluto de políticas de suelo público y la responsabilidad del sector público, Ayuntamientos y Comunidades, o de empresas públicas o semipúblicas en estos incrementos, a través de subastas o compensaciones urbanísticas. Es ilustrativo de cuanto decimos el análisis de la subasta de suelo público de nueve provincias, entre abril del 98 y abril del 99, realizado por la Asociación Nacional de Promotores y Constructores, que superó en un 52 por ciento el precio de salida.

En nuestra Comunidad, el abandono de la gestión pública en grandes planes urbanísticos, como los famosos PAU de Madrid, han derivado en espectaculares plusvalías para los propietarios privados y en el acaparamiento de suelos en pocos operadores. Así, suelos que hace tres o cuatro años costaban 3.000 ó 4.000 pesetas/metro cuadrado bruto, hoy están en el mercado a 150.000 metro/cuadrado de repercusión para la vivienda libre, 70.000 pesetas y 35.000 pesetas para la vivienda de protección oficial. En todo caso, lo que resulta evidente es que ni la reducción de las cesiones del 15 por ciento al 10 por ciento, ni la calificación masiva de suelo urbanizable contemplado en la Ley de Suelo,

han abaratado los precios del suelo, como era su objetivo declarado.

La nueva legislación aplicable a la vivienda como la LOE, la Ley de Telecomunicaciones, etcétera, así como la implantación obligatoria de nuevas tecnologías bioclimáticas y otras, sólo tienen un impacto incipiente en el precio de la vivienda, pero, a lo largo del segundo semestre de 2000, fecha de aplicación de la LOE, y en años sucesivos, dichos aumentos pueden alcanzar una cifra en torno al 2 ó 2,5 por ciento. La convergencia de los dos factores: aumento de precio de la vivienda y los tipos de interés, permite sostener la idea de que asistimos a un proceso de desaceleración de la demanda, cuyo impacto, aún suave, irá notándose en los próximos semestres.

La crisis de la vivienda social y la política pública. En España, en el año 93, coincide la cifra más baja de viviendas iniciadas de la década, 197.000, con la cuota más alta: un 49,38 de participación de VPO en el mercado de nueva construcción. Debemos tener en cuenta que la categoría de vivienda de protección oficial engloba unos precios de venta que van desde los 9 millones de pesetas del régimen especial hasta los 18,5 millones de la VPT, en Madrid o Barcelona, para una vivienda de 90 metros cuadrados, garaje y trastero. Es decir, el tipo de vivienda que pueden adquirir el 80 por ciento de los demandantes. En el momento más alto del ciclo de construcción de vivienda de la década, el año 99, la cuota ha bajado hasta un 11,26 por ciento; nada menos que una bajada de 38,12 puntos en siete años. De las 510.000 viviendas iniciadas este año pasado, la VPO alcanza la ridícula cifra de 57.500. En una secuencia anual, los datos demuestran que el descenso de la cuota ha sido, respecto al 98, de 2,19 puntos; respecto al 97, de 16,21 puntos; respecto al 96, de 27,09 puntos; así hasta los 38,12 del 93.

En el año 99, en concreto en la Comunidad de Madrid, se iniciaron 39.600 viviendas, según los datos del Ministerio de Fomento, de las cuales 4.300 fueron protegidas; es decir, el 10,8 por ciento, porcentaje por debajo de la media nacional, que se situó, como decíamos antes, en el 11,26 por ciento, y que es el porcentaje más bajo de vivienda social en España desde el año 92. Del total de viviendas iniciadas en el año 95 en la Comunidad de Madrid, las viviendas protegidas supusieron un 17,87 por ciento; en el año 96 el porcentaje fue del 23,37 por ciento, iniciándose un acusado descenso en los años siguientes; en el año 97, un 16,24 por ciento; en el 98,

un 15,6 por ciento, hasta alcanzar la cifra del 10,8 por ciento del año 99. En términos absolutos, se ha pasado de 9.218 viviendas protegidas, iniciadas en el año 99, a 4.303 en el año 99; es decir, un 53,32 por ciento menos.

Estos datos son peores si nos remitimos a los proyectos visados, según el Colegio de Arquitectos. En el año 99 se visaron proyectos para 46.900 viviendas, de las que sólo 1.349 eran viviendas protegidas; es decir, un 3 por ciento. En el año 98 se visaron 39.861 viviendas, de las que 3.238 eran viviendas protegidas; es decir, un 8,12 por ciento.

El grado de cumplimiento del Plan en el ejercicio del 99, cuyo cierre ha tenido lugar en abril, ha sido de un 86 por ciento. Si nos ceñimos exclusivamente a la vivienda de nueva construcción, este porcentaje es de un 71 por ciento: 56.577 viviendas, frente a una previsión de 78.596; es decir, el cumplimiento relativo del Plan se basa en las políticas de suelo y en la rehabilitación, cuyas cifras superan el cien por cien de los objetivos previstos. Sin embargo, conviene destacar que estos relativamente altos porcentajes de cumplimiento están determinados por actuaciones correspondientes al Plan anterior, y optaron por acogerse a las nuevas condiciones; a pesar de ello, lo cierto es que la VPO bajó a una cuota del 11,2 por ciento del total nacional.

Respecto a la Comunidad de Madrid, como ustedes saben, existen dos planes de vivienda claramente diferenciados: uno, el Plan de Vivienda del Ministerio de Fomento, y otro, el Plan Regional de la Comunidad, cuyas características esenciales se concretaron en la Ley 6/97, de 8 de enero. En Madrid se creó concretamente la figura de VPP, distinta a la tradicional vivienda de protección oficial, que quedó circunscrita al Plan de Vivienda del Ministerio de Fomento. A las actuaciones previstas por el Plan de la Comunidad de Madrid 1997-2000, que termina este año, cuya cifra de objetivos es de 27.000 viviendas protegidas de nueva construcción, habría que sumar las 28.117 viviendas del Plan 1998-2001 del Estado, a razón de 4.200 en el año 98, 7.000 en el año 99, 8.000 en el año 92, y 8.600 en el año 2001; es decir, una previsión acumulada para la CAM, desde 1997 hasta 2000, de 46.442 viviendas.

Pero la realidad, Señorías, está siendo muy otra. La situación de la vivienda social en la Comunidad de Madrid, hasta la fecha, arroja los siguientes datos. Respecto del Plan de Vivienda de la CAM, las calificaciones provisionales acogidas a ese Plan se quedan en el 34,9 por ciento de los objetivos

previstos, y las solicitudes de calificación registraron un 43,7 por ciento; es decir, 11.794 viviendas, de las 27.000 previstas. En el caso del Plan de Vivienda del Estado 1998-2001, en Madrid, en cuanto a los objetivos previstos en el año 98, que eran 4.200 viviendas, se alcanzaron las 1.898 viviendas; es decir, un 44,4 por ciento en el año 99. De las 7.000, se han financiado únicamente 1.684 viviendas; es decir, un 23,73 por ciento. En suma, el cumplimiento del Plan Regional de Madrid arroja un desfase de 15.200 viviendas, y el del Estado de 7.785 viviendas; es decir, un total de 22.985 viviendas, a lo que habría que sumar el incumplimiento del Plan del Estado para el año 2000, que prevemos no alcance ni el 20 por ciento de sus objetivos.

El informe de coyuntura del primer trimestre del 2000 del Colegio de Arquitectos de Madrid acentúa esta tendencia descendente de la vivienda de protección en Madrid al haberse visado solamente 152 viviendas protegidas, de un total de 12.992 viviendas.

Le voy a citar algunas causas sobre la crisis de la vivienda protegida. En el arranque del Plan 1997-2000 se hacía el siguiente diagnóstico: se cifraron las necesidades de vivienda de la Comunidad de Madrid en 35.000 nuevos hogares, a los que habría que sumar un déficit acumulado de los años 90 y 95 alrededor de otros 15.000 hogares nuevos; en el año 96, para el desarrollo de los planes de vivienda del Estado y de la Comunidad, se contaba con suelos para 42.000 viviendas protegidas en el período 1996-2000, en los que se preveían como suelos consorciados los llamados PAU Montere Carmelo, Sanchinarro, Las Tablas, Carabanchel, y la antigua carretera de Valencia -hoy Vallecas-. El objetivo inicial del Plan 1997-2000 de la Comunidad fue, por un lado, complementar el Plan de Vivienda del Estado, que no conseguía cubrir todas las necesidades de vivienda en la Comunidad, y, por otro lado, establecer nuevas tipologías que se adaptaran más a las necesidades reales de la población madrileña. Agecovi apoyó esta iniciativa de la Comunidad en lo que se refiere al diagnóstico y a las necesidades de la población madrileña, así como los medios que podían llevar adelante los objetivos del Plan.

Ese Plan nos pareció un acierto en cuanto a sus contenidos y objetos, y lo que lamentamos es su escaso grado de cumplimiento. Mantuvimos, eso sí, ante el Plan una seria oposición a que la Comunidad erróneamente considerara una discriminación en contra de los promotores la definición del promotor para uso propio de las cooperativas. El tiempo

transcurrido ha demostrado que no era tal.

Creemos necesario recuperar urgentemente el saldo negativo que se arrastra de estos últimos cinco años en vivienda social, porque las necesidades, a nuestro juicio, siguen intactas. Las causas de esta número de viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid es doble: por un lado, los costes de construcción, cuyo incremento experimentado en los dos últimos años hace inviable la construcción de viviendas sociales, y, en segundo lugar, la escasez de suelo; en la Comunidad de Madrid se calcula en un millón de metros cuadrados el suelo calificado como urbanizable, pero hay muy poco suelo urbanizado y, de éste, menos todavía para vivienda social. Como ejemplo, la ciudad de Madrid, donde apenas se hace vivienda social y, sin embargo, se han concedido licencias para 22.000 viviendas en el año 99.

La Ley de Suelo de Madrid, que contiene la obligatoriedad de establecer un 50 por ciento de vivienda de protección, no ha podido ver reflejada en cifras reales esta medida legislativa por el retraso en la puesta en marcha de los grandes proyectos de desarrollo urbanístico en la Comunidad; en concreto, los PAU de Madrid llevan un retraso en su desarrollo, que previsiblemente se acometerá en los próximos cinco o seis años, por lo que el número de viviendas protegidas en nuestra Comunidad, por lo menos en el año 2000, difícilmente podrá recuperarse.

El precio de la vivienda libre en nuestra Comunidad, sobre todo en Madrid y su corona metropolitana, obliga a seguir previendo la construcción de un número mínimo de 15.000 viviendas sociales cada año, que pueden absorber el déficit acumulado de vivienda social de los últimos tres años más las necesidades anuales. De ahí que sea preciso programar nuevos desarrollos concentrados en el tiempo, y con una programación realista para evitar que el "decalage" entre la oferta y la demanda se incremente considerablemente en los próximos años. Corremos el riesgo, si no disponemos de este suelo en los próximos años, de que el desfase de la vivienda protegida se acentúe, con las consecuencias sociales y económicas que pueda significar.

La segunda de las causas del escaso número de vivienda protegida en la Comunidad hace referencia a los costes de construcción, que, como sabemos, llegan a representar en torno al 65 por ciento del coste de una promoción tipo, a lo que se suman los diferenciales entre los precios libres y los

máximos permitidos para la vivienda de protección oficial. Cabe destacar algunos datos: el diferencial en régimen general oscila entre un 50 por ciento para Madrid, Barcelona o Málaga, y para VPT en torno a un 65 por ciento, entre libre y protegida, en Madrid o Barcelona.

Sin duda, estos reveladores datos permiten demostrar que la caída de la producción de la VPO y de su cuota de mercado no se debe a una derivación de la demanda hacia el mercado libre por sus atractivas condiciones de financiación y diversidad tipológica o, como afirma la NPC, la mayor fiabilidad empresarial de los promotores inmobiliarios, sino que la razón principal se corresponde nítidamente con una inadecuación de los precios máximos permitidos a la realidad de los mercados existentes en España. No cabe duda de que un modelo así hace inviable empresarialmente la promoción de viviendas sociales a cualquier tipo de promotor, sea éste tradicional, público o social.

Respecto a los costes, desde el año 94 al 99 el precio máximo de venta de la VPO en régimen general ha crecido en un 4,8 por ciento, y para el régimen especial, en un 6,9, en pesetas constantes, para el área geográfica 1, por ejemplo; sin embargo, en el mismo período 94-99, el aumento de los costes de edificación acumulados para la misma zona geográfica, ha sido de un 14,3 por ciento para el Ministerio de Fomento, un 22,5 por ciento para Seopan, y por encima del 40 por ciento para la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda. En términos territoriales, para sus respectivas áreas, la Cámara de Contratistas de Cataluña, por ejemplo, cifró el aumento acumulado en un 24,3; la EPSA de Andalucía, en un 33,5; para la EMV de Madrid, un 24,4, o para Canarias, un 51,9 por ciento. Así, pues, sin contar la evolución del precio del suelo, la bifurcación, en forma de tijera abierta, entre el precio oficial de la VPO y los costes de edificación puede alcanzar un diferencial entre un 10 del Ministerio de Fomento y un 35 por ciento de la VS.

Estos datos indican fehacientemente que la viabilidad empresarial de la VPO es prácticamente nula en gran parte del territorio español, lo cual remacha nuestra tesis de que el modelo que lo sustenta está en una imparable crisis, que sólo podrá ser remontada con un nuevo diseño de los instrumentos públicos que lo propicien. Nada más; muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Muchas gracias, don Orencio Osuna Muñoz. Se abre un turno para que los señores Portavoces de los Grupos Parlamentarios puedan hacer alguna pregunta o alguna observación al señor compareciente. Tiene la palabra, en primer lugar, el Portavoz de Izquierda Unida, don Juan Ramón Sanz.

El Sr. **SANZ ARRANZ**: Gracias, señor Presidente. Muchas gracias, don Orencio Osuna, por su comparecencia. Yo no quiero hacer hoy de esta comparecencia una oportunidad para cuestionar políticas del Partido Popular, porque esta comparecencia tiene -y en ese sentido la hemos pedido- una voluntad de estimulación hacia el Gobierno del Partido Popular, más que entrar en un debate sobre políticas de suelo y vivienda, que ya hemos hecho en los últimos años en cualquier oportunidad: en Plenos monográficos, en debates en esta Comisión, en otro tipo de debates, siempre con el profundo convencimiento del papel histórico que han jugado las cooperativas como agentes coadyuvantes al desarrollo de la vivienda social en nuestro país y, en concreto, en nuestra Comunidad. De forma que, insisto, no voy a sacarle punta a su intervención para atacar en este momento al Partido Popular y a sus políticas, porque creo que su intervención, a caballo entre lo político -hay que decirlo, como debe ser- y un altísimo contenido tecnológico, nos debe hacer reflexionar a todos sobre la importancia del papel que ustedes -y usted, en la medida de lo que representan- han jugado en el proceso histórico de producción del parque inmobiliario residencial social en nuestro país y en nuestra Comunidad.

Sí le rogaría, porque su intervención ha sido intensa y leída con cierta rapidez, como correspondía a su enorme contenido y al tiempo de que disponía, que, hoy mismo, pudiera hacer llegar a las taquígrafas de la Cámara una copia de la misma, para facilitarles su trabajo, porque es muy posible que se haya deslizado algún lapsus. Esto sería muy útil para nosotros, porque esta acta, a mi juicio -lo digo sin ningún tipo de apología gratuita-, podría ser doctrina, si consideramos la importancia de este sector al que usted representa, para los tres Grupos, tanto para el que sustenta al Gobierno como, en este caso, para los de la oposición.

Dicho esto -y sé que en gran parte ha contestado usted en su intervención a algunas de las inquietudes que nosotros traíamos a la comparecencia-, yo le formulo cuatro preguntas, para

que usted las conteste, sobre todo en aquellos aspectos que no haya dado lugar a introducirlos concretamente en su intervención.

En primer lugar, me gustaría saber en qué cifras estima la demanda de vivienda para los próximos años, y a qué sectores sociales afectaría.

Otra pregunta sería: ¿La reducción de producción de viviendas protegidas se debe sólo a la coyuntura del mercado o a la ausencia de políticas públicas eficaces que la hagan posible? Yo sé que el contexto de su intervención responde un poco a esta pregunta, pero insisto por si quiere usted precisar alguna cosa más al respecto.

Por otro lado, nos gustaría saber cuáles son las causas reales que han producido la reducción de la VPO en el mercado, y, sobre todo, qué medidas -ése es el meollo de la cuestión de esta comparecencia- proponen, desde la parte que usted ha hecho de diagnóstico -en la que coincidimos, y que compartimos-, para pasar a un parte propositiva, en el sentido de medidas que proponen para estimular la producción de viviendas sociales en materia de suelo, fiscalidad y gasto público. Muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Diputado. Por parte del Grupo Parlamentario Socialista-Progresistas, tiene la palabra el señor Nolla.

El Sr. **NOLLA ESTRADA**: Gracias, señor Presidente. Ante todo, quiero agradecer la presencia aquí del compareciente, don Orencio Osuna, como Presidente de Agecovi; también quiero agradecerle la profusión de datos que nos ha facilitado hoy, que estudiaremos con detenimiento cuando se publique en el Diario de Sesiones; estoy seguro de que nos va a ser muy útil en nuestros trabajos en esta Comisión y en esta Asamblea, y creo que ponen de manifiesto algunas cosas que ya veníamos diciendo en esta Cámara, además con un soporte de datos, como digo, importante.

A nosotros, desde luego, nos preocupa -nos preocupaba ya, pero nos preocupa más todavía después de conocer estos datos- la situación de abandono en la que se encuentran, efectivamente, las políticas de suelo público, concretamente en la Comunidad de Madrid, y yo diría que especialmente, todavía más, en el término municipal de Madrid. Nos preocupan los datos que hemos escuchado sobre la

espectacular caída de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, incluso mayor todavía que la caída que se ha producido a nivel nacional. Nos preocupa tremendamente el desfase existente que se ha puesto de manifiesto en los datos que nos acaba de proporcionar en cuanto a la realidad con respecto a las previsiones de los planes de vivienda, tanto nacional, del Ministerio de Fomento, como de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de nuestra región, que, si no he entendido mal, es de cerca de 23.000 viviendas al día de hoy, respecto, insisto, de las previsiones hechas por las propias Administraciones, tanto del Estado como regional. En cualquier caso, quería hacerle alguna pregunta, para ver si, en la medida de lo posible, nos la puede contestar hoy.

También quisiera resaltar además la importancia que para nuestro Grupo Parlamentario tiene la figura, como ha dicho antes, en su primera intervención, del promotor para uso propio; en definitiva, de las cooperativas de viviendas. Nos parece que es un modelo importante en la construcción de viviendas con protección pública, y, precisamente, las políticas actuales nos dan la sensación de que han dejado en el más absoluto abandono esa figura, empresarial en definitiva, que es la de la cooperativa de viviendas; pero una figura empresarial que atiende sobre todo a las necesidades que deben cubrirse más que al lucro empresarial, y que permite, o ha permitido en este país y en esta Comunidad durante muchos años, la construcción de viviendas de protección, y ha permitido, en definitiva, el acceso a la vivienda -que es lo que más nos importa, y creo que es lo que debemos perseguir- de grandes sectores de población que, si no, se ven imposibilitados de ejercer algo que no es otra cosa más que un derecho constitucional, y a veces nos olvidamos de esto, como es el acceso a una vivienda digna.

Como decía, quisiera hacerle alguna pregunta, en concreto, sobre las causas del incremento del precio del suelo y de la vivienda, ya que me parece que no ha hecho más que alguna referencia muy de pasada en su primera intervención, y me gustaría -si es posible, y dispone aquí de algún dato- que nos dijera cuáles considera la Asociación a la que usted representa que son las principales causas del incremento del precio del suelo y de la vivienda, y si considera que esas causas, esas razones, están relacionadas de algún modo con las políticas de suelo y vivienda que se siguen concretamente en el ámbito de nuestra región.

Por otra parte, me gustaría saber qué

medidas propone su Asociación para favorecer la construcción de viviendas en régimen cooperativo, que, insisto, para mi Grupo Parlamentario es algo de vital importancia, y, por último, cuáles cree la Asociación a la que representa y preside que deben ser las líneas maestras de las políticas públicas en relación con la vivienda social. Muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, señor Diputado. Por parte del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra don José Luis Narros.

El Sr. **NARROS MANZANERO**: Gracias, señor Presidente. Señorías, buenos días. Señor Presidente de Agecovi, gracias por su información y su asistencia a la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del día de hoy.

De su intervención deduzco algunas cosas, y voy a señalar algunas de ellas. Nos informa usted de que la crisis que ha tenido la vivienda de VPP o VPO ha sido debida al incremento del suelo, de los materiales, o, en algunos casos, de la mano de obra, y que ha habido un aumento del precio de la vivienda de VPO. Es lógico; en los años de crisis entendemos que los tipos de interés están muy altos, como ha ocurrido en tiempos pasados, y lo más lógico es que la demanda sea más fuerte en la vivienda de VPO; pero, si tenemos en cuenta que el tipo de interés bancario es más bajo, hay menos demanda de VPO; las familias tienen más oportunidad de pedir créditos y, posiblemente, de comprar otra vivienda. Éste es el criterio personal de su intervención.

Otra cuestión es que nos informa -aunque agradecemos toda su información; no es una crítica, en absoluto, porque para eso es la comparecencia- respecto a que se ha incumplido el Plan de Vivienda. Yo quisiera decirle que no es que se haya incumplido, sino que ha bajado la demanda, porque incumplir un plan de vivienda requiere la demanda que haya existente en el momento; si no hay demanda, efectivamente, no se cumple el plan, pero no porque no se haya cumplido estrictamente lo dicho, sino porque no hay demanda de vivienda, y eso entiendo que es gracias a la política del Partido Popular, consiguiendo la bajada de interés de un 17 por ciento hasta llegar, me parece, a ser de un 3 ó 3,5 por ciento; de ahí la relación entre la demanda y el tipo de interés bancario.

Dice que la política de vivienda es nula si no se cambian los criterios. Precisamente, hoy, la

comparecencia era para ver y estudiar aquellos criterios que puedan de alguna forma reducir los costos de estas viviendas públicas.

Señor Sanz, Portavoz de Izquierda Unida, debo agradecerle, en primer lugar, su intervención, moderada en el sentido de que no quiere sacar punta al lápiz. Efectivamente, ha sido una comparecencia de información para que los tres Grupos políticos podamos estudiarla. La información y el diagnóstico del Presidente de Agecovi son datos que tenemos que estudiar por parte de esta Cámara, por parte de todos los Grupos políticos y tenerlos en cuenta. Nos ha dado muchos datos, se han facilitado muchos datos que son de gran interés para los tres Grupos políticos.

Al señor Nolla, que muestra su preocupación en cuanto a vivienda pública, le manifiesto que no sólo es en la Comunidad de Madrid, sino también en la política que realizan los municipios, sobre todo aquellos grandes municipios de la corona metropolitana en cuanto a su modificación de normas, etcétera. Quiero señalar -usted también lo ha manifestado en su intervención, o eso me ha parecido escucharle- que aun con la reducción de la Ley del Suelo del 15 por ciento que preveía en terreno lucrativo, se redujo al 10 por ciento, y creo que la Ley del Suelo fue aprobada por el Gobierno del Partido Socialista, y la reducción del 5 por ciento fue aprobada cuando entró el Partido Popular, si no estoy mal informado. Se redujo a un 5 por ciento; me da igual que lo reduzca un partido u otro, estamos hablando de una comparecencia informativa y no, como decía el señor Sanz, de entrar en política,. De cualquier forma, creo que, aun así, no es suficiente.

Efectivamente, se está modificando la Ley del Suelo. Creo que fue un error, bajo mi punto de vista, bajo el criterio de este parlamentario, aquella Ley del Suelo en la que, de alguna forma, los dueños o propietarios del suelo incrementaban mucho el valor del suelo, cuando tenían que dejar el terreno lucrativo en un 10 o en un 15 por ciento -me da igual- para calles, y los terrenos totalmente urbanizados para los asentamientos. A lo mejor, teníamos que hacer otra política distinta para el desarrollo del urbanismo en terrenos para viviendas de explotación de VPO, incluso facilitar suelos gratuitos para realizar estas viviendas. En este caso, no se encarecía el suelo, como bien ha dicho usted, entre tres y mil pico pesetas de hace unos años, 97-98, hasta la cifra que me parece que ha dicho alrededor de 30.000 pesetas en el año 2000, o así le he creído entender.

También podía ser que los municipios, o al

menos los municipios grandes -los pequeños tienen más complicaciones para acceder a esos suelos por el encarecimiento, y entonces no se realizarían urbanizaciones-, podían hacer un esfuerzo mayor para que ese suelo fuera facilitado -en algunos casos ya se hace -gratuitamente- en la cooperativa de Función Pública o bien en cooperativas de los propios propietarios. Se hacen cooperativas con los mismos cooperativistas, y se da suelo gratuito por parte del Ayuntamiento. Las viviendas de 85 metros 16 millones. Le puedo decir pueblos en los que se está haciendo.

Termino mi intervención haciéndole unas preguntas, que espero que me conteste, en el ánimo de que, de alguna forma, esta comparecencia sirva para que todos estudiemos la problemática de la vivienda VPP en la Comunidad de Madrid. ¿Cree que el aumento del suelo urbanizable es una medida que contribuye a bajar, o al menos mantener, el precio de la vivienda? ¿En cuántas promociones ha actuado y cuánta vivienda ha construido Agecovi en los últimos cuatro años de suelo de promoción pública? ¿Cuánta vivienda tiene proyectado construir Agecovi en los próximos años? Hay más preguntas, pero con éstas, y la información que nos ha dado, es suficiente. Muchas gracias por su intervención, y bienvenido a esta Comisión. Señor Presidente, muchas gracias.

El Sr. **PRESIDENTE**: Gracias, Señoría. Para contestar, tiene la palabra el señor Director General para contestar a las distintas cuestiones planteadas por los Portavoces de los distintos Grupos Parlamentarios, así como para aportar alguna información más que no haya dicho antes, porque parece ser que ha cortado su intervención; la verdad es que no le íbamos a limitar su tiempo, y, por tanto, puede utilizar todo el que precise para aclarar todo lo que usted crea conveniente.

El Sr. **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE GESTORAS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS** (Osuna Muñoz): Gracias, señor Presidente. En mi intervención inicial he intentado señalar -ya sé que es un mar de datos, y a veces no se resaltan los fundamentales, y se crea un magma de datos tremendo- que, precisamente, en el momento en que el mercado inmobiliario en España y en Madrid está en su apogeo es cuando menos viviendas sociales se están construyendo. Eso puede ser una perogrullada, pero no es tan perogrullada si nos atenemos a un dato

que antes dije. Resulta que las viviendas VPO, bajo esa categoría, son las viviendas que van de un precio de 9 millones de pesetas, como dije antes, a 18.500.000 pesetas, en los casos de los tramos más altos de los regímenes de protección; es decir, que estamos hablando del tipo de viviendas que puede adquirir, según son las rentas en nuestro país, según son las rentas en nuestra Comunidad, el 80 por ciento de los ciudadanos madrileños o españoles. Estamos hablando del tipo de vivienda -no digo ya la categoría legal o la calificación, sino económicamente, como producto en el mercado- que pueden adquirir, y no otras viviendas, a otros precios, la inmensa mayoría de los ciudadanos; no estamos de una categoría política ni de una categoría social, sino de un producto de mercado. Yo quiero ponerme desde la posición -como somos- de empresarios, de responsables de producir vivienda, como es nuestro sector; lo que pasa es que nuestro sectorial está vinculado históricamente, como dije antes en los datos que inicialmente aportaba a la Comisión, a la construcción, a la producción de viviendas de protección oficial, y concretamente en Madrid hemos hecho la inmensa mayoría de las viviendas de protección oficial que se han hecho en esta ciudad. Yo creo que eso nos da una cierta credibilidad, desde un punto de vista empresarial; y vuelvo a reiterar ese concepto.

En ese sentido, Señorías, nos preocupa enormemente que en este contexto, en esta coyuntura de "boom" inmobiliario, y con un crecimiento de las rentas, etcétera, no haya oferta en el mercado para este tipo de vivienda; nos parece una distorsión del mercado muy seria, que, además, puede tener consecuencias muy importantes en el futuro si introducimos, dentro de esta gran euforia que existe sobre las cifras macroeconómicas, los factores de rectificación que ya se están produciendo desde mayo del año pasado. Señores, en mayo de 1999 un ciudadano con una renta media podía comprar una vivienda, obviamente con su endeudamiento correspondiente, de 14.800.000 pesetas; a mayo de 2000 ya puede adquirir una vivienda de 13.700.000 pesetas. Esto es una realidad importante que cabe destacar.

Entonces, el hecho de que en Madrid no se esté ofertando una vivienda para estos tramos de la población va a tener, desde mi punto de vista, unas consecuencias importantes; y yo no vengo aquí a denunciar situaciones, sino a expresar una preocupación que, por otra parte, yo creo que no es ni

de las cooperativas ni de la oposición ni del Gobierno, sino que es un problema del conjunto de la sociedad. ¿Qué pasa con la vivienda social? ¿Qué consecuencias puede tener esta carencia de oferta? ¿Por qué en Madrid, incluso, la construcción de viviendas VPO está por debajo de la media nacional? ¿Cuáles son las causas de todo esto? Si me permiten ustedes, no voy a contestar una a una las preguntas, pero sí voy a hacer una reflexión general. Yo creo que las causas las hemos enumerado, y, desde luego, una de ellas hace referencia al impacto que está teniendo en el mercado esta aceleración de la demanda, esta ampliación de la demanda; es decir, las tensiones propias de una coyuntura inmobiliaria; de eso no cabe la menor duda. Si hay más demanda, las cosas se encarecen, las constructoras necesitan material, etcétera; lógicamente, es un comportamiento del mercado normal.

Junto con los comportamientos del mercado propios de la ley de oferta y demanda, hay elementos que sí que son producto de actitudes de pasividad o de actividad por parte de las Administraciones; es indudable que el mercado de suelo, el mercado de la vivienda no son como el mercado del plátano, del trigo o de cualquier otro tipo de mercado; hay una fortísima intervención de las instituciones públicas a través de los instrumentos legales del planeamiento, del urbanismo, del territorio, etcétera; no es un mercado como cualquier otro. Entonces, la intervención de la Administración y de los gobiernos, es decir, de las instituciones, es fundamental. Y nosotros lo que creemos como causa de la reducción de la VPO, como causa también del fracaso -aunque no voy a decir fracaso, porque parece que estoy afirmando algo políticamente-, o de la constatación de que en Madrid no se cumplen ni siquiera las previsiones del Plan del Ministerio de Fomento para Madrid, ni del propio Plan Regional del Gobierno de la Comunidad, probablemente está determinado, aparte de esto, por un abandono de las políticas de suelo, desde nuestro punto de vista.

El Gobierno de la Comunidad ha hecho grandes esfuerzos durante los últimos seis o siete años -y digo el Gobierno como institución; no estoy hablando, como ustedes pueden comprender, de si es el Gobierno del PSOE o del Partido Popular, sino de la institución del Gobierno regional-, aproximadamente desde el año 93, para la creación de suelos que permitan la construcción de vivienda de protección oficial, y de barrios enteros, antes he citado alguno, pero podía citar más, ya que en esta década se han

creado barrios enteros nuevos, con grandes calidades urbanísticas, con equipamientos muy importantes para los ciudadanos, etcétera. Pero esos suelos se han generado desde instancias públicas, desde los Ayuntamientos, desde los consorcios, etcétera. De hecho, ahora, incluso con la bajada que ha habido de VPO, lo único que sostiene una mínima presencia de este tipo de vivienda es la existencia todavía de consorcios, como el de Alcobendas, el de Alcalá de Henares, etcétera, o los que, yo creo que con gran esfuerzo, está intentando poner en marcha la Dirección General de la Vivienda y de Suelo, de nuevos consorcios en una serie de zonas, etcétera. Es decir, que el abandono de eso, sobre todo en Madrid ciudad, donde las cifras son casi de escalofrío, y donde vive más de la mitad de la población madrileña.

Los grandes paquetes de suelo que se suponía que iban a permitir una oferta de VPO en Madrid, prácticamente llevan más de tres años de retraso; es decir, los PAU llevan más de tres años de retraso. No va a haber viviendas realmente en dos o tres años, y eso en el mejor de los casos, y, además, están sometidas a una tensión especulativa tremenda. ¿Por qué? Porque no hay instrumentos públicos, salvo el Planeamiento, sobre la normativa urbanística; desde mi punto de vista, se han abandonado los instrumentos públicos que tenía el Ayuntamiento para garantizar que las normas del planeamiento, que los porcentajes de VPO que tenía que haber en estos PAU se cumpliesen eficazmente. Éstas son realidades; es decir, desde mi punto de vista, no es que haya una voluntad por parte de los agentes privados que intervienen en el mercado del suelo ni, desde luego, por parte de las instituciones públicas, de que no haya VPO.

Lo que yo intento plantear es la carencia de suelo, el aumento desenfrenado de costes que tiene una parte del precio final de la vivienda, que son los costes de construcción, etcétera, no son responsabilidad de nadie específicamente, pero sí quiero constatar la existencia de estos problemas, la necesidad, por tanto, de decir: si los instrumentos que existían, si las previsiones de los planes no se han cumplido, y si se debe a la carencia de suelo o a los retrasos de los instrumentos que había para ponerlo en marcha, habrá que abordar un debate, una discusión sería sobre lo que está pasando, porque lo que está pasando no es un problema social sólo; es un problema que, a su vez, puede desencadenar problemas en el propio mercado; si hay una

descompensación entre una oferta de vivienda, una producción de vivienda a precios que la demanda no pueda absorber, como está tendiendo a pasar a pesar de la bajada de los tipos de interés, a pesar de todas las circunstancias de bonanza económica general, etcétera, podemos encontrarnos con problemas de mercado, con problemas empresariales, con problemas de viabilidad de proyectos urbanísticos. Eso es lo que yo quería destacar.

Por último, me piden algunas propuestas. En mi intervención, tenía algunas propuestas, pero no quise agotar la paciencia del señor Presidente de la Comisión, y no las cité; pero, si me lo permiten, voy a mencionarlas como tenía previsto inicialmente.

Sobre los temas de urbanismo, la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid -creo que el Gobierno de la Comunidad ha anunciado que se tiene que discutir- deberá contemplar normas que configuren un planeamiento flexible, abierto a incorporar iniciativas. Deberá, sin embargo, asegurar ofertas de suelo en el mercado para los usos más débiles, viviendas de protección oficial, o para usos lucrativos generadores de empleo. Unido a ello, se ha de modernizar la administración para la gestión urbanística; de nada sirve un planeamiento ágil y flexible, si la Administración municipal no tiene los medios técnicos y humanos necesarios para ello.

Por otro lado, se ha de reservar suelo en los planes generales para vivienda de protección. La Ley de la Comunidad de Madrid vigente establece el destino obligatorio de al menos un 50 por ciento del suelo residencial urbanizable para viviendas con algún tipo de protección pública. Pero esto no es suficiente; el hecho de imponer un porcentaje de vivienda social tampoco nos garantiza los plazos en los que se puede urbanizar y desarrollar el correspondiente plan parcial; incluso nos podemos encontrar con propietarios de suelo que no tienen ninguna intención de urbanizar y que establecen unos precios imposibles de encajar en el destino finalista de la vivienda que ha marcado la ley y el planeamiento. Es necesario que la legislación de Madrid incorpore la figura del agente urbanizador para evitar esta circunstancia, y se establezcan mecanismos que permitan la ejecución sustitutoria de estos planeamientos. Tenemos el ejemplo de la ley valenciana, que ha movilizó gran parte de los suelos urbanizables clasificados por los planes y que permanecían retenidos.

Segundo. Impulsar los patrimonios municipales de suelo, así como el derecho de tanteo

y retracto como mecanismos de intervención en el mercado de suelo y vivienda. Se ha de continuar y profundizar en las políticas de consorcios públicos, Ayuntamientos-Comunidad, para urbanizar suelo con destino a la vivienda social, cuya eficacia en la Comunidad de Madrid se ha demostrado con creces.

Se ha de poner en marcha, de una manera urgente, el suelo de San Sebastián de Los Reyes: Dehesa Vieja, con sus 3.800 viviendas. Es imprescindible que en esta Legislatura se ponga en el mercado el suelo para vivienda protegida de los consorcios anunciados por el Gobierno de la Comunidad, de Parla, Móstoles, El Escorial, y Humanes.

Se debe propiciar la coordinación de promotores privados y cooperativas con las empresas públicas de vivienda y suelo para actuar coordinadamente en el desarrollo de las actuaciones de urbanización para vivienda social. Las empresas municipales, en ocasiones, destinan sus recursos a promover viviendas con algún tipo de protección, que podrían ser desarrolladas por cooperativas u otros promotores. Nuestro criterio es que deberían emplear sus medios técnicos y su capital en la preparación de suelo y en la promoción de vivienda para los colectivos que no pueden acceder ni siquiera a una vivienda protegida. A título de ejemplo, de la vivienda iniciada en el período 95-98 por la EMV de Madrid sólo un 2 por ciento era destinada a población marginada; el 17 por ciento a régimen especial; mientras que el 47 por ciento iba a régimen general y un 34 por ciento al precio tasado.

Por otro lado, es necesario consolidar el papel de Arpegio -en mi anterior comparecencia, realicé críticas muy serias sobre su actuación; he de reconocer que ha variado en gran medida su política de poner suelos en subasta y hacer de locomotora de la subida del precio- como una empresa de la Comunidad que ponga suelo regularmente en el mercado para viviendas protegidas, como se hace desde hace años en otras Comunidades; es el caso, en Andalucía, de la Epsa; el Incasol, en Cataluña, o el Instituto Galego de la Vivienda y Suelo, en Galicia.

Recuperar el derecho de superficie por 50 o 75 años, lo que permitiría, en su caso, disponer de un parque permanente de viviendas de titularidad pública, favoreciendo una cultura diferente de la vivienda, enfocada más al uso que a la inversión.

En sexto lugar, adaptar con realismo los precios máximos de venta de las viviendas protegidas

a la situación del mercado. La Dirección General de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid es sensible a estas necesidades, aunque las medidas todavía no son suficientes.

Elaboración de un mapa de suelos para vivienda social en nuestra Comunidad, con una estimación de plazos y desarrollo, infraestructuras necesarias, y participación prevista de la Administración, empresas públicas y privadas.

Mantener el número de actuaciones previstas inicialmente en los planes de vivienda, tanto el del Estado como el de la propia Comunidad, aunque se hayan alcanzado sus objetivos. Madrid, tarde o temprano, va a necesitar de todos sus recursos para poder satisfacer las necesidades de sus demandantes.

Seguir impulsando una mejora de la fiscalidad de la vivienda protegida, como son el IVA reducido, los impuestos locales, etcétera. Control sobre la vivienda de VPO en segundas y posteriores transmisiones. Establecer fondos para ejercitar los derechos de tanteo y retracto.

Sobre la Ley de Cooperativas -algo que afecta directamente a nuestro sector-, a pesar de las alegaciones que formularon Agecovi y la Federación de Cooperativas de Madrid respecto a los artículos que regulan las cooperativas de viviendas en el Proyecto de Ley -en el Proyecto de Ley de Cooperativas-, la Ley se aprobó manteniendo el artículo 117, de garantías estatutarias, que impone una serie de dificultades de funcionamiento en las cooperativas, sin otorgar ninguna garantía adicional. En concreto, nos referimos a los llamados comités financieros y de obras que serán fuentes de problemas y dificultades en el futuro. En fin, éstas son algunas de las medidas que nosotros propugnábamos.

Por último, y con la benevolencia del señor Presidente, tengo que decirles que, efectivamente, la participación de las cooperativas y de las gestoras en los proyectos de futuro seguirá siendo importante. Antes preguntaba también el Portavoz del PP cuál era la participación de nuestro sector en el mercado de la vivienda madrileña. Le mencionaba que en esta década, desde el 92 al 2000, ha sido de en torno a un 60 por ciento de la VPO; pero, si es referente a los consorcios públicos, a suelos públicos, las cifras alcanzan prácticamente un 75 o un 80 por ciento. Es decir, hemos sido los que hemos obtenido los planes de suelo y vivienda organizados por los Gobiernos de

la Comunidad y los Ayuntamientos de Madrid, indiscutiblemente, y vamos a seguir siéndolo, porque, realmente, con el cambio importante que se ha producido en el mercado de suelo -ya no hay esta oferta de suelo público, etcétera-, yo creo que las gestoras y las cooperativas han tenido una gran capacidad de adaptarse a las nuevas circunstancias del mercado, y están haciendo provisión de suelos en el mercado privado del suelo que probablemente nos lleve, como es en el caso de los PAU de Madrid, a que, prácticamente, toda la vivienda de VPO que se vaya a hacer en estos PAU la vayan a hacer finalmente nuestras gestoras y nuestras cooperativas.

Discúlpenme si no he contestado a todas las preguntas con el orden que, quizá, hubiera sido debido, pero espero que, implícitamente, entre las dos intervenciones hayan quedado satisfechas las preguntas y las interrogaciones. Muchas gracias. *(El señor Narros Manzanero pide la palabra.)*

El Sr. **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Presidente de Agecovi. Señor Narros, no procede porque el Reglamento en este caso no lo permite. Le agradezco su comparecencia aquí en esta Comisión y, desde luego, será requerido usted tantas veces como lo deseen los Diputados de esta Comisión, porque yo creo que su información es bastante valiosa y nos abre muchos campos. Muchísimas gracias. Pasamos al tercer punto del Orden del Día.

———— **RUEGOS Y PREGUNTAS** ————

¿Algún señor Diputado desea formular algún ruego o hacer alguna pregunta? *(Denegaciones.)* No habiendo ningún ruego ni ninguna pregunta, se levanta la sesión.

(Eran las doce horas y ocho minutos.)

**SECRETARÍA GENERAL****DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y DOCUMENTACIÓN****SECCIÓN DE BOLETÍN OFICIAL DE LA ASAMBLEA Y PUBLICACIONES**

Plaza de la Asamblea de Madrid, 1 - 28018-MADRID Teléfono 91.779.95.00 - Fax 91.779.95.08

TARIFAS VIGENTES

BOAM	Suscripción anual:	9.000 Pts./54,09 Euros	Número suelto:	140 Pts./0,84 Euros
DSAM	Suscripción anual:	13.000 Pts./78,13 Euros	Número suelto:	140 Pts./0,84 Euros
SUSCRIPCIÓN ANUAL CONJUNTA BOAM - DSAM		18.700 Pts./112,39 Euros		

FORMA DE PAGO

El abono de las tarifas se realizará mediante:

- Talón nominativo a nombre de la Asamblea de Madrid.
- Giro postal.
- Transferencia bancaria a la c/c núm. 60006392382 Sucursal 0603, de Caja Madrid, Plaza Celenque, 2.

SUSCRIPCIONES (CONDICIONES GENERALES)

1. La suscripción será anual. El período de suscripciones finalizará el 31 de diciembre de cada año. Las altas que se produzcan durante el año, a efectos de cobro se contarán desde la primera semana de cada trimestre natural, sea cual fuere la fecha de suscripción dentro del trimestre.
2. El envío de los Boletines comenzará una vez se hayan recibido el importe correspondiente y la tarjeta de suscripción debidamente cumplimentada.
3. El suscriptor que no renovase la suscripción antes del 31 de diciembre será dado de baja.
4. La Administración del Boletín podrá modificar en cualquier momento el precio de la suscripción. El incremento o disminución comenzará a aplicarse a los abonados dados de alta a partir de la siguiente renovación de la suscripción.

TARJETA DE SUSCRIPCIÓN O RENOVACIÓN:

Nombre o razón social: CIF/NIF:
 Domicilio: Núm.:
 Distrito Postal: Localidad:
 Teléfono: Fax:

DESEO SUSCRIBIRME AL 9 BOAM 9 DSAM 9 Conjunta BOAM y DSAM

De acuerdo con las condiciones establecidas a partir de y hasta el 31 de diciembre de 20. . a cuyo efecto les remito la cantidad de Pts./Euros.

Mediante: 9 Giro postal 9 Talón nominativo 9 Transferencia bancaria a la c/c citada.

En, a de de 20. .