

Fernando Nasarre, director general de la Vivienda, desvela los planes para atajar el alza de los precios

“La legislación urbanística no debe ser la norma que regule la financiación de los ayuntamientos”

RAFAEL MINER, Madrid

Fernando Nasarre (Madrid, 49 años), considera que el urbanismo no debe ser la fuente financiera de las corporaciones locales, y afirma que se pospondrá la reducción de la fiscalidad de la vivienda.

— Es opinión común que la carestía de la vivienda está provocada, en buena parte, por la escasez de suelo. Las recientes medidas sobre el suelo aprobadas por el Gobierno han sido acogidas positivamente, en líneas generales. ¿Qué nuevas actuaciones prevé la Administración para continuar en la línea iniciada?

— Las medidas urgentes aprobadas el pasado 7 de junio por el Gobierno en materia de suelo deben ser consideradas como el inicio de una nueva forma de entender la política de vivienda y de reducir los efectos negativos que genera un excesivo intervencionismo de la Administración en los procesos de ordenación y urbanización del suelo.

Estas primeras medidas van a tener continuidad en la modificación de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y del texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio. Ya hemos iniciado trabajos que nos van a permitir, antes de finalizar este año, someter a la consideración del Consejo de Ministros un texto alternativo en el que se contengan los cambios estructurales necesarios para que sea efectivo un

■ La ampliación de suelo urbanizable abre la posibilidad de invertir la tendencia al alza de los precios

■ Fomento ya trabaja en un texto alternativo a la vigente Ley del Suelo

■ Son necesarios planes de vivienda que faciliten ayudas a las familias más necesitadas

nuevo modelo de regulación urbanística.

— Algunos expertos y asociaciones, como la APCE, cuyo gerente es Manuel Martí, consideran que no es bueno que una buena parte de los ayuntamientos se financien con cargo al urbanismo, y que debe modificarse, por tanto, la Ley de Haciendas Locales. ¿Comparte este juicio?

— La legislación urbanística no debe ser la norma que regule la financiación de los ayuntamientos, y por ello comparto, en gran medida, las declaraciones que en este sentido se han publicado. Habrá que establecer, sin duda, mecanis-



Fernando Nasarre es arquitecto y director general de la Vivienda.

mos compensatorios para las Haciendas Locales, para que puedan hacer frente a sus obligaciones en relación con las competencias que constitucionalmente les corresponden.

Menos costes

— En la misma línea, otros profesionales, como Fernando Rodríguez y R. de Acuña, piensan que si no se cumple la previsión de sacar suelo suficiente y barato subirán los precios de la vivienda. ¿Qué puede decir en este sentido? ¿Cómo pueden o deben las comunidades autónomas y los ayuntamientos agilizar los procedimientos?

— La posibilidad de

ampliar la oferta de suelo urbanizable abre también la posibilidad de invertir la tendencia al alza de sus precios. Si además esta posibilidad tiene efectos, en muchos casos, ya desde el pasado mes de junio, creo que no existen motivos para dudar que los precios fiscales de las viviendas serán, a corto plazo, más asequibles para los usuarios.

No hay que olvidar que el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, contiene también otras medidas sobre simplificación de procedimientos y acortamiento de plazos, que van a favorecer de forma importante la reducción de

las cargas financieras y, consecuentemente, lograr un menor impacto de los costes correspondientes en los precios finales que soportarán los usuarios.

Evolución de los precios

— ¿Cómo podría conseguirse que el precio de la vivienda nueva aumente menos o incluso se reduzca? ¿No piensa que el artículo 47 de la Constitución: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”, no se cumple todavía plenamente en España?

— En primer lugar, mediante una política de suelo más eficaz en la que no existan los dirigismos e intervencionismos del pasado; en segundo lugar, favoreciendo la ampliación del actual mercado de arrendamiento y, finalmente, abordando una reforma del tratamiento fiscal de la vivienda.

Creo que en este escenario de reformas estructurales están las claves para que la vivienda deje de ser una de las principales preocupaciones de los españoles y el precepto constitucional que usted menciona tenga efectividad real.

La tutela otorgada a la vivienda por nuestra Constitución supone, además, la necesidad de unos planes de vivienda que faciliten ayudas económicas a las familias cuyas rentas no permitan acceder, en condiciones adecuadas de solvencia, a los mercados inmobiliarios.

Se fijarán “ayudas específicas” para jóvenes

— ¿Considera que la clase media joven y las capas sociales pobres o más desfavorecidas son las que tienen más difícil el acceso a una vivienda digna?

— Los excesivos precios de la vivienda en las aglomeraciones urbanas afectan con mayor intensidad a la demanda de los jóvenes y de las familias de menor renta.

Los jóvenes que, además de soportar tasas de paro veinte puntos superiores a la media nacional, carecen de ahorro previo para acceder a la vivienda no tienen, por el momento, ninguna facilidad para emanciparse o formar un hogar. Si la vivienda constituye, en términos globales, un problema para el cómputo de la población, para los jóvenes, en particular, el problema se agrava hasta el límite de constituir un obstáculo insalvable.

La atención que tanto en el Programa Electoral del Partido Popular como en la acción del Gobierno nos merecen los jóvenes va a ser determinante para que se establezcan unas ayudas económicas específicas que permitan a los jóvenes acceder a la vivienda en condiciones equiparables, en cuanto a esfuerzo, a las que rigen para el resto de los ciudadanos.

El grado de ejecución del Plan de Vivienda 96/99 es del 54%

— ¿Cómo va el Plan de Vivienda 1996/99 para VPO?

— Los datos que nos facilitan las entidades financieras y las comunidades autónomas confirman un satisfactorio grado de ejecución del Plan de Vivienda para 1996. A fecha 31 de agosto se han concedido préstamos por un importe de 411.000 millones de pesetas y se han financiado 68.000 actuaciones protegibles, de las que 63.000 corresponden a vivienda y el resto a operaciones de suelo.

Estos datos suponen considerar que el grado de ejecución global del Plan

96/99, a la fecha antes indicada, es del 54% en actuaciones de vivienda, cifra del todo satisfactoria si la comparamos con la correspondiente a la fecha de 10 de mayo, que era de solamente un 5,6 por ciento.

Préstamos previstos

En estos últimos cuatro meses, el Plan ha entrado en carga y podemos, sin lugar a dudas, avanzar que hasta finales del presente año se concederán préstamos a las 142.000 actuaciones protegibles previstas.

En términos financieros, el Plan 96/00 ha consumido ya el 81,58% de los recursos



inicialmente distribuidos entre las entidades de crédito y el 59,8% de los totales previstos para este año.

En el pasado mes de julio hemos logrado, para los 183.000 millones todavía pendientes de asignación,

reducir el tipo de interés efectivo de los convenios hasta el 7,75%. Este beneficio nos permitirá revisar a la baja las previsiones de coste para el Estado del Plan de Vivienda durante 1996.

Se retrasa la rebaja de impuestos sobre inmuebles

— ¿Comparte la opinión del director general de la Generalitat de Cataluña, Francesc Ventura, en el sentido de que es preciso reducir la fiscalidad que se aplica sobre la vivienda, “aunque respetando siempre la compatibilidad de las medidas con el proceso de convergencia”?

— Es lógico que deba compartir todas las opiniones que traten de mejorar la política de vivienda. Pero en este tema hay que ser prudentes, pues no siempre los escenarios económicos permiten aplicar todas las

buenas intenciones.

El proceso de saneamiento de nuestra economía impone unas restricciones en los Presupuestos que nos obligan a limitar nuestras propuestas y a posponerlas para otros ejercicios más favorables.

El Partido Popular ha establecido unos compromisos concretos que desde la responsabilidad del Gobierno van a ser atendidos puntualmente, pero deben esperar la oportunidad de su implantación al logro de otros objetivos económicos, más interesantes para el conjunto de la sociedad española.