



**DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR  
EL QUE SE ESTABLECEN AYUDAS AUTONÓMICAS  
COMPLEMENTARIAS AL PLAN NACIONAL DE  
VIVIENDA PREVISTO EN EL REAL DECRETO 1/2002,  
PARA EL PERIODO 2002/2005**

De conformidad con las competencias atribuidas al Consejo Económico y Social de La Rioja por la Ley 6/1997, de 18 de julio, previo análisis y tramitación por la Comisión de Trabajo de Promoción, Economía, Desarrollo Regional, Agricultura, Infraestructuras, Transporte y Medio Ambiente y de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento y Funcionamiento Interno del mismo, el Pleno Extraordinario celebrado en fecha 11 de marzo del 2002, aprueba por unanimidad de los miembros presentes el siguiente

**DICTAMEN**

**I.- ANTECEDENTES**

Con fecha 20 de febrero de 2002, tiene entrada, en este Consejo Económico y Social, la documentación para elaborar el Dictamen, por el procedimiento de urgencia, sobre el *Proyecto de Decreto por el que se establecen ayudas autonómicas complementarias al Plan Nacional de Vivienda previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para el periodo 2002/2005*, remitida por la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, la Comisión Permanente en su reunión celebrada el día 26 de febrero de 2002, acordó admitirlo a trámite remitiéndolo a la Comisión de Trabajo de Promoción, Economía, Desarrollo Regional, Agricultura, Infraestructuras, Transporte y Medio Ambiente, para la elaboración del correspondiente Proyecto de Dictamen.

**II.- CONTENIDO**

El Proyecto de Decreto consta de una Exposición de Motivos, 5 Capítulos, 35 Artículos, cinco Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una

Disposición Derogatoria y cinco Disposiciones Finales.

**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-** comprende los *artículos*



*del 1 al 11*, donde se establecen el objeto; ámbito de aplicación; tipos de ayudas; condiciones para acceder a las ayudas personales, primer acceso a la vivienda en propiedad; solicitud y documentación; ingresos familiares; superficie útil de la vivienda; definiciones de colectivos; áreas geográficas y precio básico; formalización de contratos y efectos por incumplimiento.

**CAPÍTULO II.- VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**

**Sección 1ª.- Viviendas de Protección Oficial.-** comprende los *artículos del 12 al 18*, donde se señalan los regímenes de protección; precios máximos de venta y condiciones de los arrendamientos; derechos de tanteo y retracto para las viviendas de protección oficial de régimen especial; préstamos cualificados; subsidiación de préstamos a promotores y a adquirentes o adjudicatarios. Ayudas estatales directas a la entrada; subvenciones y viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a alquiler.

**Sección 2ª.- Viviendas de promoción pública.-** comprende el *artículo 19*, donde se determina la cofinanciación de viviendas de promoción pública.

**CAPÍTULO III.-ADQUISICIÓN DE OTRAS VIVIENDAS EXISTENTES. VIVIENDAS PROTEGIDAS USADAS.-**

comprende los *artículos del 20 al 24*, donde se establece el ámbito de la actuación protegible; el precio máximo de venta; préstamos cualificados; subsidiación de préstamos, ayudas estatales directas a la entrada y subvenciones.

**CAPÍTULO IV.- REHABILITACIÓN.-**

**Sección 1ª.- Disposiciones Generales.-** comprende los *artículos del 25 al 28*, donde se señalan las actuaciones protegibles; el objeto de las actuaciones protegibles; presupuesto protegible y requisitos de la actuación.

**Sección 2ª.- Ayudas económicas.-** comprende los *artículos del 29 al 33*, donde se determinan la rehabilitación de áreas; rehabilitación de edificios y viviendas; rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda y de edificios completos para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes; rehabilitación de viviendas con destino a alquiler y abono de ayudas.

**CAPÍTULO V.- CREACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL.-** comprende los *artículos 34 y 35.-* donde se establecen el ámbito de las actuaciones protegidas y las ayudas a la creación de suelo residencial.



### III.- OBSERVACIONES GENERALES

Todos los agentes sociales representados en este Consejo Económico y Social coinciden en señalar que se hace necesario que junto a los textos normativos se remita a este Consejo la totalidad del expediente administrativo. Esta obligación legal que ha sido reiterada por este Consejo, se hace más patente cuando nos encontramos ante una materia como la relativa a las acciones y políticas públicas que la Administración va a poner en marcha durante el periodo de vigencia del plan para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad o alquiler.

Solo es posible realizar un juicio global del plan esbozado por la Administración Autonómica si al tiempo se ofrece una imagen cuantificada de la realidad social en la que se pretende incidir y se exponen los resultados y las valoraciones de las acciones protegidas durante la vigencia del plan anterior.

Sin embargo, en la documentación aportada no aparece ningún dato relativo a la demanda

retenida que ha sido estimada por la Administración, a los segmentos de renta en que puede estratificarse esa población o a la tabulación de edades y circunstancias personales y familiares que rodean a esa población.

Desde esta perspectiva, es obvio que difícilmente pueda emitirse un juicio de contenido económico y social por este Consejo, cuando no se le hace partícipe de los datos con los que ha operado la Administración.

Es cierto que la documentación fue complementada con una Memoria del Jefe de Servicio, que reproduce la Exposición de Motivos del Texto normativo y con un cuadro de actuaciones y costes de subvenciones que, cuando menos, vienen a especificar las cantidades a invertir, lo que despeja las dudas acerca de la eficacia de la financiación del plan, pero es evidente que no es esta la información realmente necesaria para entender los motivos últimos de las decisiones que implica el plan.

### IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

Por lo que se refiere al texto del Decreto, tiene que calificarse como complementario del plan de vivienda estatal y continuista, ya que las acciones protegidas son sustancialmente las mismas.

En este sentido, tiene que insistirse en que ambos planes, el estatal

y el autonómico, se centran fundamentalmente en la financiación de la construcción y la promoción y, si bien es cierto que no se olvidan las ayudas directas ampliándose a jóvenes adquirentes y se mantienen las políticas de apoyo para la adquisición de vivienda usada, el grueso de los recursos públicos se destina a



CONSEJO  
ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE LA RIOJA

actuaciones de promoción-construcción, echándose de menos ayudas directas para aspectos como el alquiler.

A este respecto, conviene señalar que en el Acuerdo Regional concluido entre el Gobierno de La Rioja y algunos de los agentes sociales presentes en el CES, se mencionaba una agencia que había de potenciar el mercado de alquiler.

Quizás, desde un punto de vista de política legislativa, no sea esta la norma donde deba incluirse su creación y regulación, pero hubiera sido deseable una mención expresa a su futura existencia.

Un aspecto en el que coinciden todos los agentes presentes en este Consejo Económico y Social, es el especial esfuerzo y complicación económica que supone la adquisición de una vivienda y lo que eso deriva en la carga sobre la venta familiar.

Como se señala expresamente desde el grupo segundo de este Consejo, los precios de las promociones libres son difícilmente reducibles, en tanto perduren los actuales precios del suelo.

El Consejo Económico y Social estima que en tanto el valor de repercusión del suelo alcance los porcentajes que actualmente supone el precio del suelo de la promoción, será muy difícil ofertar una vivienda que se acomode a la capacidad económica de ciudadanos y familias.

Esta circunstancia adquiere un relieve especial en el momento actual

porque el futuro económico puede presentar un escenario en el que es previsible que el ritmo de construcción de “vivienda libre” no pueda sostenerse como hasta el momento actual.

Mantener dinámico el sector de la construcción, así como los auxiliares, lo que se antoja una necesidad perentoria, exige concentrar esfuerzos en la Protección Oficial.

Ahora bien, este régimen legal difícilmente podrá operar si no hay una moderación y contención en el precio del suelo que se incorpore al mercado.

Analizar las causas que operan en la determinación del precio del suelo urbano y su tendencia alcista, resulta especialmente complejo y supone unos análisis y discusiones que, además de escapar al objeto del presente Dictamen, pudieran quebrar el consenso de los intervinientes en su elaboración.

No obstante, sí que puede expresarse como opinión unánime que el plan no podrá desarrollar plenamente su cometido sino hay una decidida acción pública que pueda llegar a garantizar una alteración sustancial de la presente tendencia de incremento del precio del suelo edificable.

Sean cuales sean las opiniones que se sostengan, lo que es una realidad palmaria es que el precio final de la vivienda debe cubrir los costes que de suelo, edificación y urbanización tiene que soportar el promotor privado. Si el precio máximo autorizado en V.P.O. no garantiza la viabilidad de la inversión económica, el plan quedará limitado en



CONSEJO  
ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE LA RIOJA

sus previsiones porque el régimen se hará difícilmente utilizable.

Por ello, se insiste en la necesidad de que se pongan en acción, simultáneamente al plan, cuantas medidas puedan concurrir en provocar una contención del precio del suelo puesto en el mercado, cuando no una baja.

Vº Bº El Presidente

Fdo.: Fco. Javier Marín Barrero

Tal es el Dictamen al *Proyecto de Decreto por el que se establecen ayudas autonómicas complementarias al Plan Nacional de Vivienda prevista en el Real Decreto 1/2000, para el período 2002/2005*, aprobado por unanimidad de los presentes por el Pleno del Consejo Económico y Social de La Rioja en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2002.

El Secretario General

Fdo.: D. José Rayo Medina