

EL PLAN DE VIVIENDA 1992 - 1995: ESPECIAL REFERENCIA A SUS RESULTADOS EN ANDALUCIA.

Cristina Narbona Ruiz

1. INTRODUCCION.

El presente artículo describe los elementos básicos del Plan de Vivienda 1992-1995, en el contexto más amplio de la revitalización en materia de política de vivienda acordada por el Consejo de Ministros en mayo de 1991. Dos años más tarde, puede hacer-

El artículo se cierra con algunas consideraciones sobre los retos actuales de la política de vivienda y sus posibles vías de solución.

2. LOS ACUERDOS DE MAYO DE 1991: HACIA UNA NUEVA POLITICA DE VIVIENDA.

Durante la década de los ochenta, la evolución del mercado de la vivienda en España fue muy semejante a la registrada en otros países occidentales: tras años de recesión, el sector inmobiliario comenzó a partir de 1986, a beneficiarse de las expectativas favorables derivadas del crecimiento económico, y el aumento más rápido de la demanda que de la oferta -unido a los importantes incentivos fiscales contenidos en el Real Decreto Ley 2/85- permitieron un incremento de los precios de la vivienda superior al incremento de la renta familiar disponible. A finales de la década, la vivienda se había convertido en un bien prácticamente inaccesible para la gran mayoría de la población, precisamente en una etapa de caída vertiginosa de la oferta de viviendas de protección oficial (ver cuadro 1).

Cuadro 1
EVOLUCION DEL SUBSECTOR VIVIENDA (1982 - 1990)

	1.982	1.983	1.984	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989	1.990
VIVIENDAS INICIADAS									
• V.P.O. Régimen General	107.573	105.841	108.299	113.226	109.253	91.286	64.011	43.179	33.088
• V.P.O. Régimen Especial	0	0	0	0	0	0	1.515	2.076	2.534
• V.P.O. Promoción Pública	10.430	29.218	14.029	28.995	13.319	10.241	9.837	9.257	12.946
• TOTAL V.P.O.	127.003	135.059	122.328	142.221	122.572	101.527	75.363	54.512	48.568
• VIVIENDAS LIBRES	90.964	91.849	79.767	80.481	92.231	151.347	194.102	228.777	190.823
• TOTAL VIVIENDAS INICIADAS	217.967	226.908	302.095	222.702	214.803	252.874	269.465	283.289	239.391

se ya una primera valoración del desarrollo de dichos acuerdos, y, en particular, de los resultados obtenidos hasta la fecha en la aplicación del Plan de Vivienda.

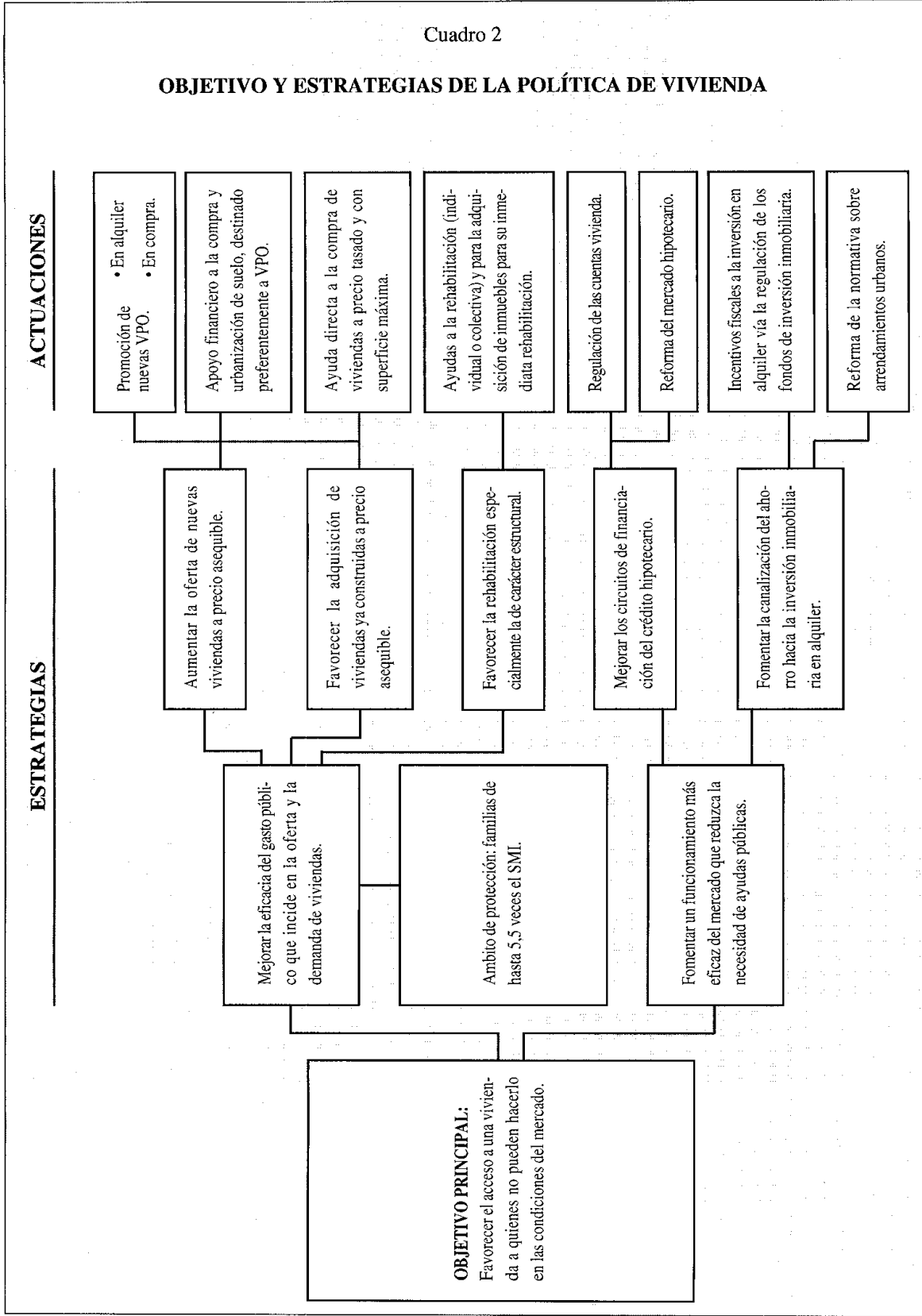
En la segunda parte del artículo se analizan los datos del Plan Estatal correspondientes a Andalucía, a los que habría que añadir -para dar una versión más completa de la situación- los correspondientes al desarrollo de actuaciones exclusivamente financiadas con cargo a los presupuestos autonómicos, previstas en el Plan Andaluz de Vivienda.

El problema se planteaba con especial dramatismo, al encontrarse España en el momento en el que un mayor número de jóvenes, nacidos en la época del boom demográfico, estaban a punto de independizarse -se prevé la formación de 300.000 nuevos hogares entre 1991 y 1995-.

Todo ello llevó a situar la insuficiencia de la política de vivienda entre los temas más polémicos de las elecciones municipales de 1991. El Partido Socialista elaboró un conjunto de propuestas, que el Gobierno asumió en su totalidad, en el documento

Cuadro 2

OBJETIVO Y ESTRATEGIAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA



ACTUACIONES

ESTRATEGIAS

aprobado por el Consejo de Ministros el 10 de mayo de 1991.

Los criterios inspiradores de la actual política de vivienda se recogen en el cuadro 2, y se han traducido hasta la fecha en las siguientes actuaciones:

- a) Elaboración de un nuevo marco estatal de ayudas a la vivienda y al desarrollo de suelo (Decretos 1668/91 y 1932/91), que se ha completado con la reciente aprobación de una nueva normativa en materia de rehabilitación.
- b) Elaboración de un Plan de Vivienda para el periodo 1992-1995, cuyos objetivos se recogen en los cuadros 3 y 4, vigente por convenio entre el MOPT y las Comunidades Autónomas en todo el territorio nacional (a excepción de País Vasco y Navarra, donde las actuaciones de política de vivienda se financian con cargo exclusivamente a sus presupuestos).
- c) Aprobación de un Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos (en el Consejo de Ministros celebrado

el 18 de diciembre de 1992), que fue remitido a las Cortes, y cuya tramitación ha quedado en suspenso por el anuncio de elecciones anticipadas y la consiguiente interrupción de las tareas parlamentarias.

- d) Aprobación de la Ley que regula la creación de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y los Fondos de Titulación Hipotecaria (Ley 19/1992, de 7 de julio), figuras que podrán contribuir de manera significativa, al desarrollo del mercado de vivienda en alquiler (la primera) y a un funcionamiento más eficaz (y por lo tanto, con menores costes), del mercado hipotecario.
- e) Creación de la Comisión General para la Vivienda y la Edificación (Real Decreto 1512/1992, de 14 de diciembre), integrada por varios Departamentos de la Administración Central, representantes de todas las Comunidades Autónomas y de la Federación Española de Municipios y Provincias. Esta Comisión está impulsando una revisión coordinada de toda la normativa en vigor en materias relativas a vivienda y

Cuadro 3

PLAN DE VIVIENDA 1992-1995: OBJETIVOS POR TIPOS DE ACTUACIÓN Y SU COSTE
Objetivos (en número de actuaciones) por año

Tipos de actuaciones	1992	1993	1994	Total 1995	Coste estatal (Mill. ptas. actuacionesvalor actual)*	
VPO régimen especial	8.599	14.110	16.221	20.041	58.971	113.250
• Venta	4.694	7.250	7.481	10.485	29.910	56.765
• Alquiler	3.905	6.860	8.740	9.556	29.061	56.485
VPO régimen general	44.218	51.480	50.946	49.453	196.097	108.259
• Primer acceso	5.090	8.100	7.798	8.090	29.078	36.640
• Alquiler	1.772	2.280	2.937	2.670	9.659	15.261
• Resto	37.356	41.100	40.211	38.693	157.360	56.358
Vivienda a precio tasado	15.328	21.398	26.312	28.227	91.265	49.662
• Primer acceso	1.505	3.055	3.454	3.740	11.754	20.621
• Resto	13.823	18.343	22.858	24.487	79.511	29.041
Rehabilitación	11.325	14.025	14.711	14.389	54.450	25.868
Total actuaciones vivienda	79.470	101.013	108.190	112.110	400.783	297.039
Suelo (*)	26.531	40.771	23.173	2.851	93.326	12.844
Total actuaciones vivienda+suelo	106.001	141.784	131.363	114.961	494.109	309.883

Cuadro 4

DISTRIBUCION INICIAL POR COMUNIDADES AUTONOMAS DE LAS ACTUACIONES EN VIVIENDA Y SUELO (Plan 1992 - 1995)

Comunidades Autónomas	Actuaciones en Vivienda						Total Actuciones Olan 1992 - 1995 (1 a 6)	Total (*) Coste en Valor Actual Millones Pesetas
	V.P.O. Régimen Especial (1)	V.P.O. Régimen General (2)	Vivienda Precio Tasado (3)	Rehabilitación (4)	Total Actuaciones Vivienda (5)=(1 a 4)	Actua- ciones Suelo (6)		
Andalucía	11.500	39.840	9.250	8.300	68.890	22.410	91.300	52.817
Aragón	890	7.042	3.936	1.885	13.753	3.135	16.888	11.724
Asturias	1.636	6.240	2.745	3.855	14.476	4.601	19.077	10.179
Baleares	1.255	3.959	1.993	427	7.634	2.275	9.909	7.320
Canarias	10.000	3.500	1.600	1.425	16.525	3.750	20.275	17.508
Cantabria	830	2.525	1.865	2.270	7.490	735	8.225	5.868
Castilla - León	5.700	6.718	5.440	1.627	19.485	5.187	24.672	16.756
Castilla - La Mancha	2.400	10.000	4.000	1.100	17.500	4.500	22.000	12.371
Cataluña	4.250	17.200	29.860	6.110	57.420	24.865	82.285	44.974
Extremadura	3.075	4.700	3.350	1.365	12.490	545	13.035	9.264
Galicia	2.650	11.434	6.089	2.692	22.865	5.365	28.230	17.577
Madrid	9.000	37.980	9.450	12.400	68.830	68.830	68.830	49.389
Murcia	1.450	13.060	2.737	2.554	19.801	2.895	22.696	13.567
Rioja, La	1.235	1.670	1.265	1.790	5.960	2.365	8.325	5.569
Comunidad Valenciana	3.100	30.229	7.685	6.650	47.664	10.698	58.362	35.000
Total	58.971	196.097	91.265	54.450	400.783	93.326	494.109	309.883

edificación, hoy día competencias exclusivas de las Administraciones Territoriales.

A lo largo de estos dos años se han celebrado cuatro Conferencias Sectoriales de Vivienda y numerosas reuniones de las Comisiones bilaterales de seguimiento, que permiten a las tres Administraciones hacer un análisis sistemático de los resultados de la política de vivienda en cada territorio.

3. EL PLAN DE VIVIENDA 1992 - 1995.

De acuerdo con los Decretos 1668/91 y 1932/91, las ayudas estatales se concretan en subsidios de tipos de interés (que permiten tipos, para el beneficiario, de 4%, 5%, 6,5%... como máximo el 11%) y en subvenciones a fondo perdido, que pueden alcanzar, como máximo, un importe equivalente al 25% del coste de la actuación. Las ayudas están en función de los niveles de ingresos familiares -más intensas para los niveles más bajos- y de las modalidades de actuación -con clara prioridad para la promoción de VPO destinadas al alquiler-.

En el actual Plan de Vivienda tienen derecho a las ayudas públicas familias con una base imponible anual (ponderada por número de hijos y otros factores) que no supere el importe de 5,5 veces el S.M.I...

Hasta 1991, las ayudas alcanzaban sólo a familias con ingresos de hasta 2,5 veces el S.M.I.

Las ayudas públicas no sólo se han ampliado en cuanto a sus posibles beneficiarios, sino que, además, se han incrementado considerablemente en cada modalidad de actuación. Al aumento del gasto público directo en vivienda -que se doblará en términos de PIB, en 1995 pasando del 0,6% correspondiente a 1990 al 1,2%- contribuye muy significativamente el esfuerzo complementario de los Gobiernos autónomos, que en algunos casos refuerzan las ayudas estatales hasta situar la aportación del beneficiario por debajo del 40% del coste de la vivienda.

Otros aspectos cualitativos a destacar, en el actual Plan de Vivienda, don los siguientes:

a) La integración, por primera vez, de la política de vivienda con la política de suelo, a partir de los compromisos asumidos por las Comunidades Autónomas en cuanto a desarrollo de sus programas de suelo (ver cuadro 5), y de la implementación de ayudas estatales para la compra y urbanización de suelo destinados preferentemente a la promoción de VPO (préstamos a un tipo de interés del 6,5%).

b) La posibilidad, para los ciudadanos, de acceder con ayudas, de forma inmediata, a la adquisición de

viviendas terminadas, nuevas o usadas, sin necesidad de esperar a que se desarrollen nuevas promociones de viviendas protegidas, mediante la modalidad de «vivienda a precio tasado» (con una superficie máxima de 120 m² útiles, superior al límite de 90 m² útiles vigente para la VPO, y un precio máximo algo superior al establecido para la VPO). La ayuda directa al comprador se potencia así, por primera vez, reduciendo la importancia de los promotores como «canalizadores» de dicha ayuda, y favoreciendo una mayor movilización del parque existente, donde el número de viviendas desocupadas supera los 2.000.000 de unidades, según el Censo del INE de 1991.

4. LOS RESULTADOS DEL PLAN DE VIVIENDA.

El cuadro 6 muestra los hitos de la puesta en marcha efectiva del Plan de Vivienda, cuya fecha en cada territorio ha dependido del momento de aprobación de las correspondientes normas autonómicas para posi-

bilitar la gestión y tramitación de las ayudas, dentro del nuevo marco normativo estatal. Por lo tanto, en la mayoría de las Comunidades Autónomas comenzaron a calificarse actuaciones acogibles al Plan de Vivienda sólo a partir del mes de mayo.

No obstante, los resultados de 1992 -teniendo en cuenta el retraso indicado- han sido globalmente satisfactorios. En el cuadro 7 se presentan, por modalidades, las más de 85.000 operaciones calificadas, en número de viviendas, que obtuvieron ayudas durante 1992, consumiendo préstamos por importe superior a los 400.000 millones de pesetas, es decir el 90% de la cuantía total convenido por el MOPT con las Entidades de crédito (440.000 millones de pesetas, el doble de lo convenido en el ejercicio anterior).

Como puede apreciarse en el cuadro 7, el grado de cumplimiento de los objetivos difirió, según las modalidades, destacando los buenos resultados, -por encima incluso de lo previsto- en la VPO de régimen general (destinada a familias con ingresos entre 2,5 veces y 5,5

Cuadro 5

PLAN DE VIVIENDA 1992 - 1995. DISPONIBILIDAD MINIMA DE SUELO (1)

COMUNIDADES AUTONOMAS	PROGRAMA DE SUELO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA (en número de viviendas) (2)
ANDALUCIA	19.700
ARAGON	3.200
ASTURIAS (3)	1.410
BALEARES	3.500
CANARIAS	12.542
CANTABRIA	1.700
CASTILLA - LEON	10.321
CASTILLA - LA MANCHA	3.303
CATALUÑA	32.335
EXTREMADURA	3.380
GALICIA	14.850
MADRID	122.300
MURCIA	3.252
RIOJA, LA	2.365
COMUNIDAD VALENCIANA	26.733
TOTAL	260.891

(1) Se tiene en cuenta sólo los suelos ya previstos en los programas de actuación de cada Comunidad Autónoma, que éstas han incluido como compromiso dentro de los Convenios con el ministerio de Obras Públicas y Transportes, por lo tanto, a estos efectos se añadirán otros suelos actualmente de titularidad estatal o municipal.

(2) Incluye suelos ya disponibles y suelos que serán disponibles durante la vigencia del Plan de Vivienda.

(3) Se compromete, en su programa de suelo, a alcanzar una cuantía más elevada de suelo disponible.

Cuadro 6

EVOLUCION EN 1992 DE LA NORMATIVA PARA LA APLICACION DEL PLAN DE VIVIENDA

NORMATIVA ESTATAL		NORMATIVA AUTONOMICA (1)			
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Firma de los convenios MOPT Comunidades Autónomas	Orden ministerial sobre módulo de V.P.O. Acuerdo sobre tipo de interés de convenio	ARAGON BALEARES CATALUÑA	GALICIA	ANDALUCIA ASTURIAS CASTILLA LEON CASTILLA LA MANCHA EXTREMADURA MURCIA RIOJA VALENCIA	CANTABRIA MADRID CANARIAS

(1) Decretos y órdenes autonómicas de tramitación de las ayudas del Plan de Vivienda.

Cuadro 7

ACTUACIONES DEL PLAN DE VIVIENDA FINANCIADAS CON CARGO A LOS CONVENIOS DE 1992

	Número de Viviendas	Préstamos concedidos (millones de pesetas)	Pro-memoria Viv. Financiadas/Objetivos 1992 (%)
1. V.P.O. Régimen Especial	6.319	28.541,5	73,5
2. V.P.O. Régimen General	54.188	294.032,9	122,5
3. V.P.O. A Precio Tasado	12.416	60.732,6	81,0
4. Rehabilitación	5.046	13.148,9	44,5
5. Total Actuaciones Vivienda	77.969	396.456,0	98,1
6. Suelo	7.974	6.861,3	30,0
7. Total Actuaciones	85.943	403.317,3	81,1

veces el S.M.I.), y, en sentido contrario, los bajos resultados en las modalidades de rehabilitación de suelo. En cuanto a la rehabilitación, los problemas se han generado, en gran medida, por un marco normativo poco adecuado, que acaba de ser modificado en profundidad mediante el Decreto aprobado por el Consejo de Ministros el pasado día 14 de mayo. En cuanto a las operaciones de suelo, las actuaciones calificadas durante 1992 superaron incluso los objetivos iniciales (ver cuadro 8), pero tales calificaciones se otorgaron, en su mayoría, en los dos últimos meses del año, por lo que los correspondientes

préstamos se están obteniendo dentro del ejercicio 1993. Mención específica merecen los resultados en la VPO de régimen especial, destinada a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces del S.M.I., que han sido algo inferiores al grado de cumplimiento medio del Plan en 1992. En esta modalidad, el mayor problema estriba en las condiciones que suelen exigirse para la formalización de estos préstamos.

El cuadro 8 es un buen reflejo del alto grado de aceptación del Plan de Vivienda durante 1992. Como

Cuadro 8

RESULTADOS DEL PLAN DE VIVIENDA 1992 - 1995 EN SU PRIMER AÑO DE VIGENCIA
(En número de viviendas)

	OBJETIVOS	SOLICITUDES	CALIFICACIONES	COBERTURA DE OBJETIVOS	
	(1)	(2)	(3)	(2/1)	(3/1)
1. V.P.O. Régimen Especial	8.599	16.609	12.725	193,2	148,0
2. V.P.O. Régimen General	44.218	87.215	75.144	197,2	169,9
3. V.P.O. A Precio Tasado	15.328	36.530	19.873	238,3	129,7
4. Rehabilitación	11.325	18.996	10.398	167,7	91,8
5. TOTAL VIVIENDAS	79.470	159.350	118.140	200,5	148,7
6. Suelo (en Nº de Viviendas)	26.531	37.747	32.259	142,3	121,6
7. TOTAL ACTUACIONES	106.001	197.097	150.399	185,9	141,9

puede apreciarse por la comparación entre los cuadros 7 y 8, un número muy importante de operaciones calificadas durante 1992 -no sólo las ya comentadas relativas a suelo- han quedado pendientes de obtención de las correspondientes ayudas. Tales actuaciones están siendo ya objeto de financiación durante 1993. En la fecha de elaboración de este artículo, el número total de viviendas que ya han recibido ayudas del Plan de Vivienda desde su puesta en marcha supera las 100.000.

El cuadro 9 resume la situación del Plan de Vivienda, de acuerdo con los datos disponibles hasta 31 de marzo de 1993, teniendo en cuenta los objetivos del Plan previstos para el bienio 1992-1993. Las solicitudes acumuladas hasta la fecha indicada superaban ya los objetivos de los dos primeros años del Plan en las modalidades de VPO régimen general y de vivienda a precio tasado, y los porcentajes de operaciones calificadas, en particular de dichas modalida-

Cuadro 9

INDICADORES DE LA EVOLUCION DEL PLAN DE LA VIVIENDA
(En número de viviendas)

	OBJETIVOS 1992 + 1993 (1)	SOLICITUDES ACUMULADAS hasta 31-93 (2)	CALIFICACIONES ACUMULADAS hasta 31-3-93 (3)	(2) / (1)	(3) / (1)
1. V.P.O. REGIMEN ESPECIAL	22.159	18.807	15.496	84,8	69,9
2. V.P.O. REGIMEN GENERAL	97.348	107.054	89.758	110,0	92,2
3. V.P.O. A PRECIO TASADO	36.726	49.895	28.614	135,9	77,9
4. REHABILITACION	25.475	22.150	12.628	86,9	49,6
5. TOTAL VIVIENDAS (1 a 4)	181.708	197.906	146.496	108,9	80,6
6. ACTUACIONES DE SUELO	67.157	38.546	32.259	57,4	48,0
7. TOTAL ACTUACIONES DE (5 + 6)	248.865	236.452	178.755	95,0	71,8

des, hacen prever un elevado cumplimiento del Plan durante el presente ejercicio.

Los datos expuestos han llevado, incluso, al Consejo de Ministros (el pasado 30 de abril) a autorizar el adelantamiento a 1993 de objetivos del segundo bienio del Plan, hasta un total próximo a las 34.000 actuaciones, para permitir que las Comunidades Autónomas sigan calificando actuaciones, en todas las modalidades, aunque se están superando los objetivos inicialmente previstos. Se trata, por supuesto, de aprovechar al máximo tanto la respuesta positiva de la iniciativa privada -que está reconduciendo su actividad hacia la vivienda protegida, a causa de la paralización en las ventas de viviendas libres-, y de las entidades de crédito, que han suscrito ya compromisos con el MOPT para 1993 por un total de 580.000 millones de pesetas (el triple de lo convenido hace sólo dos años).

5. LOS RESULTADOS DEL PLAN DE VIVIENDA EN ANDALUCIA.

En el cuadro 10 se recogen los objetivos inicialmente establecidos para Andalucía, dentro del Plan de Vivienda 1992-1995. El número de actuaciones previstas con ayuda estatal se complementa -práctica-

mente se duplica- con las incluidas en el Plan Andaluz de Vivienda, aprobado por el Parlamento Autónomo y financiadas exclusivamente con cargo a los presupuestos regionales.

La Junta de Andalucía estableció, además, un conjunto de ayudas complementarias a las estatales, y que suponen un poderoso impulso al buen éxito del Plan de Vivienda.

En el cuadro 11 se recogen los compromisos de desarrollo de suelo incorporados por la Comunidad Autónoma en el convenio con el MOPT.

Otro elemento especialmente favorable, en el caso de Andalucía, es la existencia de convenios-programa establecidos entre el Gobierno autónomo y los principales Ayuntamientos (ya están firmados los de Almería, Cádiz, Huelva, Jaén, Córdoba, Málaga y a punto de firmarse, cuando se escribe este artículo, los correspondientes a Granada, Sevilla, Antequera, Linares, Jerez de la Frontera y Lebrija) que configuran un escenario de planificación concertada en materia de suelo y de vivienda, entre las dos Administraciones competentes. Estos convenios facilitarán entre otras cosas, sin ninguna duda, la resolución de conflictos en el desarrollo del planeamiento urbanístico de las principales ciudades andaluzas.

Cuadro 10

PROGRAMA DE ACTUACIONES CONVENIDAS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES Y LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA, EN EL AMBITO DEL PLAN DE VIVIENDA 1992 - 1995

TIPOS DE ACTUACIONES	OBJETIVOS (EN Nº DE ACTUACIONES), POR AÑOS				TOTAL ACTUACIONES	COSTE ESTATAL (Mill. Ptas.) VALOR ACTUAL
	1992	1993	1994	1995		
V.P.O. Régimen Especial	1.800	2.500	3.200	4.000	11.500	23.267
• Venta	1.300	1.500	1.700	2.000	6.500	12.482
• Alquiler	500	1.000	1.500	2.000	5.000	10.785
V.P.O. Régimen General	9.300	10.345	10.695	9.500	39.840	18.930
• Venta (Primer Acceso)	600	1.100	1.250	1.350	4.300	5.329
• Alquiler						
Vivienda a Precio Tasado	1.650	2.125	2.675	2.800	9.250	2.738
• (Primer Acceso)	100	125	150	75	450	827
Rehabilitación	2.000	2.100	2.200	2.000	8.300	4.831
• Con préstamo y subvención	1.700	1.700	1.700	1.700	6.800	4.632
• Con subvención	300	400	500	300	1.500	199
Total Viviendas	14.750	17.070	18.770	18.300	68.890	49.767
Suelo (En número de viviendas)	6.260	9.550	5.600	1.000	22.410	3.050

Cuadro 11

**PROGRAMA DE SUELO
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA
(SUELO DISPONIBLE)**

MUNICIPIO	LOCALIZACION (Calle, sector, polígono y unidad de ejecución).	SUPERF. SUELO (en m ²)	NUMERO DE VIVIENDAS				ACTUACIONES S/ SUELO		PROGRAMA DE INICIACION DE VIVIENDAS			
			TOTAL	V P O	V L T	L	ADQUISIC. SUELO URBANIZ.	URBANI- ZACION	1992	1993	1994	1995
GRANADA	2º F. ALMANJAYAR		4.032									
ANDUJAR	PP. CAMPING		250									
ALCALA LA REAL	P. CARRETERA PRIEGO		280									
LA CAROLINA	UA-3		300									
JAEN	RP-2		396									
JAEN	PUERTA MADRID		96									
BAILLEN	P.BAILLEN		300									
RONDA	P.P.R.		240									
COIN	PERI4		180									
CARTAMA	HUERTA 2º		148									
HUELVA	P.1 SECTOR VII		350									
TRIGUEROS	PP-1		110									

Otras actuaciones en marcha, en materia de suelo, que se aplicarán a garantizar la ejecución del Plan de Viviendas (sin que indiquen definición del territorio a actuar).

**PROGRAMA DE SUELO
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA
(SUELO DISPONIBLE)**

MUNICIPIO	LOCALIZACION (Descripción, calle, manzana y unidad de ejecución).	SUPERF. SUELO (en m ²)	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	REGIMEN ESPECIAL	REGIMEN GENERAL	VIVIENDAS PRECIO TASADO	PROGRAMA DE INICIACION DE VIVIENDAS			
							1992	1993	1994	1995
ALMERIA	RETAMAR		137							
HUERCAL DE ALMERIA	CASA ALTA		220							
ALGECIRAS	P. EL ROSARIO		509							
LA LINEA	LA ATUNARA		115							
LOS BARRIOS	P. EL LAZARETO		114							
PUERTO REAL	P. RIO DE SAN PEDRO		1.817							
CORDOBA	P. GUADALQUIVIR		1.007							
GRANADA	P. CARTUJA/ALMANJAYAR		1.542							
HUELVA	P. BALBUENO		364							
PUEBLA DEL RIO			132							
SANTIPONCE			63							
DOS HERMANAS	LOS MONTECILLOS		1.172							
SEVILLA	P. AEROPUERTO		483							
SEVILLA	PALMETE		300							
SEVILLA	CASITAS BAJAS		491							
SEVILLA	TAMARGUILLO		338							
TOTAL			(*) 7.786							

(*) VIVIENDAS A INICIAR EN EL CUATRIENIO.

**PROGRAMA DE SUELO
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA
(SUELO DISPONIBLE)**

MUNICIPIO	LOCALIZACION (Calle, sector, polígono y unidad de ejecución).	SUPERF. SUELO (en m ²)	NUMERO DE VIVIENDAS				ACTUACIONES S/ SUELO		PROGRAMA DE INICIACION DE VIVIENDAS			
			TOTAL	V P O	V L T	L	ADQUISIC. SUELO URBANIZ.	URBANI- ZACION	1992	1993	1994	1995
GRANADA	ALMANJAYAR S-VII		596									
GRANADA	ALMANJAYAR S-III B		793							298	298	
LINARES	SECTOR 5		150							396	397	
MALAGA	GUADALAJAIRE		325								190	
MALAGA	EL EJIDO		320								320	
HUELVA	LOS ROSALES		200							200		
CADIZ	RIO SAN PEDRO		1.022									1.022
SEVILLA	PERI SUR 6		920							920		
SEVILLA	PERI SUR 4		415							415		
SANTIPONCE	PP-1		450							450		
CORDOBA	GUADALQUIVIR		1.069							500	569	
TOTAL			6.260									

Actuaciones para producción de suelo previstas en el 92 de acuerdo con el MOPT - Comunidad Autónoma.
La aplicación en todos los casos será para urbanización de suelo.

Cuadro 11 (Continuación)

PROGRAMA DE SUELO
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
(SUELO DISPONIBLE)

MUNICIPIO	LOCALIZACIÓN (Calle, sector, polígono y unidad de ejecución)	SUPERF. SUELO (en m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS				ACTUACIONES S/ SUELO		PROGRAMA DE INICIACION DE VIVIENDAS			
			TOTAL	VPO	VLT	L	ADQUISIC. SUELO URBANIZ.	URBANI- ZACION	1992	1993	1994	1995
LOS BARRIOS	LAZARETO		200									
SANLUCAR	LAS DEHESILLAS		110									
TARIFA	LA MARINA		260									
PUERTO REAL	RIO SAN PEDRO		700									
UTRERA	EL TINTE		854									
CORDOBA	P. GUADALQUIVIR		700									
PALMA DEL RIO	PP-R2		800									
TOTAL			5.654 *									

* A iniciar durante el período 93-94-95

Los resultados del Plan de Vivienda en Andalucía durante 1992 y su comparación con los resultados a nivel nacional se presentan en el cuadro 12. Los datos resultan muy semejantes en cuanto al porcentaje de objetivos financiados, excepto en el caso de las operaciones de suelo, debido al momento en el que se produjo la calificación por parte de la Junta de Andalucía de las actuaciones (diciembre). Esta circunstancia hace el cumplimiento medio global en Andalucía (76,1%) sea algo inferior a la media nacional (81,1%), a pesar de que los porcentajes de cumplimiento son más elevados en Andalucía respecto al conjunto nacional en VPO régimen especial, VPO régimen general y en vivienda a precio tasado.

Hay que destacar, asimismo, la importante colaboración de las entidades de crédito de ámbito regional, en particular la de la Caja de Ahorros de San Fernando (que concedió 6.000 millones, incrementando en 1.000 millones el convenio inicial), la Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, (que concedió 7.956 millones, el 94% de lo convenido), la Caja de Ahorros de Granada (que concedió 7.000 millones de pesetas, 1.000 millones más de lo inicialmente convenido) y de la Caja de Ahorros y Monte de piedad de Córdoba (que concedió prácticamente el 100% de los 3.250 millones convenidos).

6. POLITICA DE VIVIENDA: LOS RETOS DEL FUTURO.

a) El desarrollo del mercado de la Vivienda en alquiler, como alternativa real a la vivienda en propiedad, pasa necesariamente por la aprobación de una nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que introduzca una

regulación equilibrada y satisfactoria tanto para la demanda como para la oferta; y exige modificaciones importantes en la actual fiscalidad, que prima excesivamente - y de forma algo regresiva- la tenencia en propiedad respecto del alquiler.

b) La conservación, mejora y ocupación del parque existente deberá ocupar un papel creciente entre los objetivos de política de vivienda, disminuyendo, en cambio, el fomento a la nueva construcción: las bajas tasas de natalidad de los últimos años provocarán a partir de 1996, un progresivo envejecimiento de la población, y un número cada vez menor de nuevos hogares.

c) La calidad en la edificación deberá ser el objetivo prioritario, en línea con lo señalado en el punto anterior, mediante una adecuada ordenación del proceso constructivo, que favorezca una mejor relación calidad/coste, y el estímulo correcto al mantenimiento de los edificios.

d) La colaboración del sistema financiero, mediante la concesión de préstamos subsidiables, jugará un papel cada vez menos relevante como consecuencia de la progresiva aproximación de las condiciones de los créditos hipotecarios en España a las vigentes en otros países occidentales, y al deseable incremento de la oferta de viviendas en alquiler a coste asequible. Sin embargo, será preciso en cualquier caso desarrollar sistemas de garantías complementarias a la garantía hipotecaria para aquellos segmentos de población con potenciales problemas de morosidad.

e) Queda mucho por hacer en cuanto a una articulación eficaz de las decisiones de las diferentes Administraciones en materia de usos de los suelos

Cuadro 12

**RESULTADOS DEL PLAN DE VIVIENDA 1992
ANDALUCIA Y ESPAÑA
(En número de viviendas)**

1. ANDALUCIA	OBJETIVOS CALIFICADAS	SOLICITUDES FINANCIADAS	OBJETIVOS	%	
	(1)	(2)	(3)	(1/3)	(2/3)
1. V.P.O. Régimen Especial	2.076	1.415	1.800	115,3	78,6
2. V.P.O. Régimen General	18.860	12.319	9.300	202,8	123,5
3. Viviendas A Precio Tasado	2.251	1.427	1.650	136,4	86,5
4. Rehabilitación	1.467	828	2.000	73,3	41,4
6. Suelo (en N° de Viviendas)	9.667	0	6.260	167,1	0
7. TOTAL ACTUACIONES	34.321	15.989	21.010	163,3	75,1

2. ESPAÑA	OBJETIVOS CALIFICADAS	SOLICITUDES FINANCIADAS	OBJETIVOS	%	
	(1)	(2)	(3)	(1/3)	(2/3)
1. V.P.O. Régimen Especial	12.725	6.319	8.599	148,0	73,5
2. V.P.O. Régimen General	75.144	54.188	44.218	169,9	122,5
3. Viviendas A Precio Tasado	19.873	12.416	15.328	129,7	81,0
4. Rehabilitación	10.398	5.046	11.325	91,8	44,5
6. Suelo (en N° de Viviendas)	32.259	7.974	26.531	121,6	98,1
7. TOTAL ACTUACIONES	150.399	85.943	106.001	141,9	81,1

públicos y en materia de planeamiento urbanístico. La concertación interadministrativa, y la revisión y desarrollo de la normativa vigente, constituyen líneas úti-

les de avance, en el contexto más amplio de una política de ciudades que incluya soluciones a largo plazo en materia de infraestructuras y equipamientos.