



Consejo Económico y Social

Comunidad de Castilla y León

INFORME 6/95

*Informe a iniciativa propia sobre la
Vivienda en Castilla y León*

CES Castilla y León



22199506 BJE 2

*Comisión de Area Social 24/2/95
Comisión Permanente 13/3/95
Pleno 5/4/95*

CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL



COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

INFORME A INICIATIVA PROPIA

**LA VIVIENDA
EN
CASTILLA Y LEÓN**

INDICE

	Pág.
1.- El Mercado Inmobiliario: Vivienda.	
1.1.- Introducción.....	1
1.2.- El Parque Inmobiliario Regional.	3
1.3.- Tipología, dotaciones.	9
1.4.- El Precio de la Vivienda.	12
2.- El Acceso a la Vivienda.	
2.1.- La Fiscalidad.....	15
2.2.- La Financiación.....	19
2.2.1 Costes Financieros.....	25
2.3.- Alternativa a la Propiedad: la vivienda en Alquiler.	28
3.- Actuación de la Administración Pública en materia de Vivienda.....	35
3.1.- Rentas Intermedias	63
4.- Los consumidores ante la vivienda.....	65
5.- Conclusiones y Recomendaciones.....	69

Presentación

El Consejo Económico y Social de Castilla y León, como órgano de diálogo entre los agentes económicos y sociales entre sí, y entre éstos y la Administración, ha querido, en esta ocasión, elaborar un informe sobre un aspecto con tan enorme incidencia social como es la vivienda.

Este complejo tema no se aborda con la pretensión de ofrecer mágicas recetas que permitan la eficaz solución de los actuales problemas. El objetivo ha de ser necesariamente mucho más modesto. Y no es otro que el de, partiendo de la premisa de que el conocimiento de los problemas en toda su amplitud es presupuesto necesario para resolución, analizar en sus distintos aspectos el tema propuesto: fiscalidad, financiación, actuaciones públicas, análisis del mercado.

La ausencia de trabajos sobre la vivienda en Castilla y León, con un tratamiento general del sector, animó a esta comisión de trabajo del Area Social a realizar una tarea de recopilación de datos dispersos sobre un tema de tanta transcendencia.

La elaboración del trabajo se estructuró en tres fases:

- una primera para reunir en un texto único cuanta información útil sobre la vivienda en Castilla y León hemos sido capaces de recopilar.

- Una segunda, en la que quisimos escuchar la opinión de los profesionales del sector y así organizamos una mesa de trabajo en la que

destacados constructores, agentes de la propiedad inmobiliaria y un experto en Cooperativa de vivienda nos aportaron la valiosa opinión de quienes conocen la realidad del sector desde la experiencia diaria de sus profesiones.

- Finalmente, con esa base de información, pudimos reflexionar sobre aquellos aspectos que atañen a la vivienda en nuestra Comunidad.

El resultado es este informe que presentamos. Es preciso, en todo caso, hacer constar que por falta de apoyo económico no ha sido posible hacer un trabajo de campo como hubiera sido nuestro deseo. Por ello, este documento se ha hecho con la recopilación de informes escritos y otros estudios.

La problemática en nuestra región es, sin duda, extrapolable a toda España, donde no aparecen modelos válidos que permitan utilizarse como referencia para la mejor comprensión de la situación. Si se utilizan, en cambio, comparaciones con la situación de los países de nuestro entorno comunitario donde se encuentran fórmulas distintas y que, en algunos casos, comienzan a implantarse en nuestro país.

La principal nota característica que resulta del análisis comparativo propuesto proviene de la distinta relación propiedad/arrendamiento que se produce. Mientras en Europa alcanza la tenencia de vivienda en alquiler una media del 50%, en España está en torno al 18%. Ello define, no sólo una preferencia sociológica del demandante, sino unas circunstancias del mercado completamente diferentes. Por otro lado cabe plantearse si la "convergencia" con Europa nos llevará a equilibrar esta preferencia y ello dará lugar a que el mercado ofrezca en mejores condiciones ambas fórmulas: compra o arrendamiento de la vivienda habitual, o si el futuro no traerá mayores facilidades para el acceso a un bien de primera necesidad como es el que aquí se analiza.

Esperamos, en fin, que este informe ayude a mejorar las futuras actuaciones privadas y públicas en el complejo mundo de la vivienda, de modo que el ciudadano/a consumidores note mejorar su calidad de vida, que nuestros pueblos y ciudades resulten cada día más habitables y que se haga efectivo el derecho constitucional de acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

El Presidente de la Comisión
de Area Social

Fdo.: Julio Collado Nieto



1.- MERCADO DE LA VIVIENDA

1.1 Introducción

El mercado inmobiliario residencial, como repetidamente advierten los expertos en el tema, está sujeto a condicionantes más allá de los factores de producción, renta o preferencias de consumo que son los típicos con influencia en los ciclos económicos, acusando muy directamente las variables del mercado crediticio, que a su vez no responde sólo a factores propios, sino a las políticas monetarias en las que en estos últimos años no han dejado de sucederse ensayos. Por esto no debe extrañarnos las reticencias que los analistas tienen a la hora de ligar el repunte al alza de los visados de vivienda habido en el 2º trimestre de 1994 del que nos da cuenta el Informe de Coyuntura del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España con una situación de superación de la crisis económica del país, porque esa mejoría no afecta a todo el sector inmobiliario. Los edificios industriales y comerciales, por el contrario decrecen y la situación coyuntural de la construcción tampoco permite ningún optimismo. Más parece que la reactivación de la vivienda libre se debe a un tirón de existencias acumuladas y de proyectos más viables, fruto de la dulcificación del mercado crediticio hipotecario y del mercado financiero en general.

En el 2º trimestre de 1994 merece destacarse la fuerte aceleración de visados de ejecución relativos a vivienda libre en un + 30% (respecto al 2º trimestre de 1993), al tiempo que la Vivienda de Protección Oficial disminuye con respecto a igual período de 1993 en un - 17%.

Con todo, la V.P.O. permanece en índices positivos en Castilla y León, junto con La Rioja, País Vasco, Navarra y Valencia, y negativos en todas las demás Comunidades Autónomas.

La fuerte dependencia de este mercado respecto a factores ajenos al normal juego de la oferta y la demanda, dificulta cualquier previsión sobre el comportamiento de futuro de éste, la tendencia normalmente esperable que en nuestra Comunidad, a largo plazo, debería ser a la baja, determinada por la disminución de la natalidad y el envejecimiento de la población, junto con la ausencia de movimientos migratorios internos o externos, variables más acentuada en nuestra Comunidad que en el conjunto nacional, por lo que nuestro Parque Inmobiliario Residencial (en adelante PIR) no debería requerir más actuaciones de nueva obra en el futuro y sí de reposición o renovación de lo existente. Con todo, esta previsión puede alterarse en

función de la situación económica de forma que compense en parte el estancamiento poblacional con el acceso a segunda vivienda o con la reactivación de la inversión en el sector inmobiliario de la mano de nuevos productos financieros como los fondos de inversión inmobiliaria.

De otro lado, el reciente giro que en política de vivienda se está realizando en estos momentos desde la propia Administración con la sustitución de una anacrónica Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo nuevo texto entrará en vigor el 1 de enero de 1995, con el estudio encargado a una Comisión de Expertos sobre actuaciones posibles en materia de suelo, que con toda seguridad llevará a una modificación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y probablemente a un replanteamiento de importantes aspectos del urbanismo, el estudio de un proyecto sobre Ley de Ordenación de la Edificación, la admisión en nuestro mercado financiero de nuevos productos como los Fondos de Inversión Inmobiliarios o la titulación del crédito hipotecario, la fuerte implantación de la Banca Privada en el sector crediticio hipotecario, que con algún complemento en materia de tratamiento fiscal, atención a la demanda insolvente, reformas procedimentales en materia de desahucios, desarrollo adecuado del Plan Cuatrienal de Viviendas Protegidas puede resultar una receta adecuada para normalizar el mercado de la vivienda. Produciendo el efecto de reabrir el mercado de la vivienda en alquiler, reducir el precio de la vivienda, absorber mediante la iniciativa pública la demanda insolvente, y acercar nuestro mercado a parámetros de nuestro entorno europeo.

Esta aproximación europea, sin duda, corregirá aspectos de comportamiento que en estos momentos, debido a circunstancias peculiares de nuestro mercado y quizás también a razones culturales, no está en consonancia con el comportamiento de la oferta y la demanda en países que nos son próximos:

- la desproporción en que se reparte la preferencia de la demanda entre los dos regímenes de disfrute de la vivienda, propiedad o arriendo, que habrá de aproximarse a baremos más razonables;

- la escasa atención que en nuestro país se presta al entorno y al medio ambiente, y que en un futuro próximo obligará a utilizar materiales de construcción no contaminantes, diseños acordes con el entorno paisajístico, protegiendo la cultura arquitectónica de las ciudades, la calidad visual, etc..

Aspectos todos ellos sobre los que, superando un enfoque sectorial que hasta ahora ha venido primando, habrá de prestarse más atención y se ofrecen como un primer paso en el Libro Verde que la Comisión de las Comunidades Europeas elaboró en julio de 1990.

1.2 Parque Inmobiliario Regional

El Parque Residencial en Castilla y León, desagregando el dato por provincias, resulta:

Cuadro 1. Viviendas familiares. Comparativo Censos 1981 y 1991.

PROVINCIAS	CENSO 1981			CENSO 1991		
	TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	POBLACIÓN DE HECHO	VIVIENDAS FAMILIAR. 1000/HABI.	TOTAL VIVIENDAS FAMILIAR.	POBLACIÓN DE HECHO	VIVIENDAS FAMILIARES 1000/HABI.
AV	105.728	183.590	576	119.897	173.021	693
BU	162.818	363.590	448	187.797	355.648	528
LE	208.292	523.613	398	247.183	520.433	475
PA	78.267	188.479	415	87.357	184.398	474
SA	152.336	364.315	418	173.437	371.493	487
SG	74.108	149.362	496	85.314	148.554	582
SO	52.532	100.719	522	60.450	94.130	642
VA	169.383	481.785	351	195.680	506.093	387
ZA	100.834	227.773	443	112.328	211.213	532
C - L	1.104.295	2.583.159	427	1.269.443	2.562.979	495
ESPAÑA	14.726.899	37.683.363	391	17.160.677	39.433.942	435

La evolución del patrimonio residencial que muestra el cuadro comparativo anterior, permite analizar la dinámica que el sector vivienda experimenta en ese decenio. El decenio comenzó con una aguda crisis y se remontó hasta un "boom" inmobiliario causado entre otras causas por los movimientos especulativos originados por la afluencia de dinero procedente de diversas actividades, y así mismo, por las grandes inversiones como consecuencia de la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea, aun cuando en esa década ya se habían producido los principales efectos migratorios en torno a los núcleos industrializados. La población en nuestra comunidad -de forma muy significativa- no dejó de disminuir, con una tasa de despoblamiento con un crecimiento acumulativo del - 0,15, frente al 1,8 nacional, y la nupcialidad conoció también en esta década un descenso importante tanto es así que, de tener nuestra Comunidad una de las tasas más altas del contexto nacional (el 7,3 a principio de siglo), pasó a situarse en 1990 en el 5,1 de tasa, por debajo de la media nacional de 5,5.

El corolario tiene que ser el que apuntábamos en la introducción, la dependencia de este mercado de factores y mercados ajenos a la vivienda pero que han demostrado influir en éste, de forma importante, cuando no decisiva.

A partir de 1991, último Censo, la oferta de viviendas atendiendo al dato de las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos relativos a edificios residenciales destinados a vivienda se refleja en el siguiente:

Cuadro 2. Edificios residenciales destinados a vivienda

	1991		1992		1993	
	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS
C - L	4.493	14.168	4.860	13.487	4.973	13.010
ESPAÑA	66.159	204.693	72.748	216.730	70.600	211.032

Fuente: Estadística MOPTMA 93

Si tomamos como referencia los visados de proyectos de ejecución comparando las anualidades 93 y 94 completas, tenemos:

Cuadro 3. Visados de proyectos de ejecución

	1993			1994			EVOLUCIÓN		
	V.P.O.	LIBRES	TOTAL	V.P.O.	LIBRES	TOTAL	V.P.O.	LIBRES	TOTAL
C - L	1.446	15.628	17.074	1.786	16.870	18.656	23,5 %	7,9 %	9,3 %
ESP.	20.547	179.400	249.947	70.313	189.657	259.970	- 0,3 %	5,7 %	4 %

Fuente: Estadística MOPTMA

El incremento porcentual que llegó a ser del 28,5 % de viviendas en el 2º trimestre de 1994, respecto al mismo período del año anterior en nuestra Comunidad, supone pues una reactivación importante si la comparamos con el dato nacional para igual período que resultó ser de un incremento del 14%. Sin embargo si ampliamos el cotejo a la anualidad completa las distancias entre nuestra Comunidad y España se acortan, aún continuando siendo el porcentaje de incremento evolutivo más favorable a Castilla y León.

Desagregando el dato por provincias, tenemos:

Cuadro 4. Viviendas libres y protegidas contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, por trimestre y provincias en 1994.

PROVINCIAS	1 T 1994	2 T 1994	TOTAL
AV	402	496	898
BU	539	795	1.334
LE	804	679	1.483
PA	340	252	592
SA	661	938	1.599
SG	339	530	868
SO	97	222	319
VA	993	1.282	2.275
ZA	205	293	498
C - L	4.380	5.487	9.867

Fuente: MOPTMA

Si, al objeto de poder analizar por separado la V.P.O. de la vivienda Libre, desagregamos los datos que aparecen en el cuadro anterior atendiendo a la distinta naturaleza de las viviendas, obtenemos los siguientes resultados:

Cuadro 5. Viviendas libres y protegidas contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, por tipo, trimestre y provincias en 1994.

	VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL			VIVIENDAS LIBRES		
	1 Trimestr.	2 Trimestr.	Total	1 Trimestr.	2 Trimestr.	Total
AV	23	38	61	379	458	837
BU	0	0	0	539	795	1334
LE	176	132	308	628	547	1175
PA	1	40	41	339	212	551
SA	15	105	120	646	833	1479
SG	10	72	82	329	458	787
SO	0	0	0	97	222	319
VA	143	0	143	850	1282	2132
ZA	99	54	153	106	239	345
C - L	467	441	908	3913	5046	8959

Fuente: MOPTMA

Conocida cuál es la situación en nuestra Comunidad Autónoma, conviene ahora saber si esta es adecuada a las necesidades de vivienda en nuestra Región o no. La

dificultad en este punto está en contar con estudios actualizados, pues la necesidad de conectar los datos relativos a la vivienda con la población, obliga a la utilización de los Censos de Población como documentos imprescindibles para este estudio y siendo el último Censo de 1991 resulta esta fecha una referencia que no está en plano de actualidad con la oferta que venimos analizando.

Sobre la demanda a corto y medio plazo de viviendas de residencia permanente existe un estudio de Tecnigrama referido a 1992 realizado por encargo de la Federación Leonesa de Empresarios y sólo relativo a la provincia de León que facilita datos de sumo interés no sólo sobre la cuantificación de la demanda, sino también los que resultan de segmentar esta demanda con las variables que afectan a la oferta. El trabajo que citamos se realiza sobre una base de mil encuestas distribuidas entre León capital y su provincia.

Dejamos para otro momento de nuestro estudio aquellos datos relativos a las variables que nos serán de interés en el análisis del parque actual de viviendas en León y en la tipología de éstas.

El estudio redistribuye la población de León en cuanto al régimen de tenencia de las viviendas en:

Cuadro 6. Régimen de tenencia de las viviendas en León

Propietarios de Viviendas en que habitan	Alquiler	Viviendas de sus Familiares
56,2 %	30,5 %	13,3%

Fuente: Estudio Tecnigrama 1992

A mayor edad, aumenta el número de propietarios que por encima de los 45 años asciende al 72 %, siendo por debajo de los 35 sólo de un 35 % del total.

Recientes manifestaciones del Director General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, citadas en prensa (Revista Economía nº 136, de 3 de febrero de 1995), cifran el número de viviendas en alquiler en nuestra Comunidad en 120.000, frente a 630.000 viviendas en régimen de propiedad.

El nivel de ingresos está en relación directa con el índice de propiedad:

Cuadro 7. Relación nivel de renta / porcentaje de propietarios

NIVEL DE RENTA	% PROPIETARIOS
Hasta 1.200.000 pts. / año	50 %
de 4 a 6 millones / año	73 %
+ 6 millones / año	100 %

Fuente: Revista Economía

Para el análisis de la demanda en todo el ámbito Castellanoleonés, contamos con datos facilitados por la Dirección General de la Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León muy poco actuales.

Los estudios que nos facilita de la Consejería son de 1987 "Necesidades de Vivienda en Castilla y León", y aparecen como redactores del Estudio por encargo de la C.O.P.O.T. Angel López Alonso y Carlos Rodríguez Rojo, otro estudio realizado por ALEF de la misma fecha y cuadros estadísticos de DOKEIN E/111 sobre oferta y demanda con datos que alcanzan a 1990 los más actuales, de tal forma que ambos estudios no tienen la actualidad que sería de desear para hacer una valoración realista de las necesidades de vivienda actuales en nuestra Comunidad. No disponiendo de otros datos se ofrecen con esa cautela, siendo el régimen de tenencia del PIR en Castilla y León (*datos DOKEIN E/111*).

Cuadro 8. Régimen de tenencia del parque inmobiliario regional. Datos provincializados.

	PROPIEDAD	ALQUILER	CEDIDAS
C - L	77,5	18,0	4,5
AV	84,1	13,0	2,8
BU	79,7	16,5	3,9
LE	65,4	28,0	6,4
PA	85,5	11,5	3,0
SA	78,6	18,0	3,3
SG	64,4	29,2	6,4
SO	79,4	12,5	8,1
VA	83,6	13,2	3,3
ZA	75,4	16,3	8,3

Fuente: DOKEIN/111. Consejería de Fomento.

Aparece León como la provincia con más bajo número de viviendas en propiedad en relación a su parque, si bien si comparamos los porcentajes que aparecen en este cuadro con los del cuadro del estudio de Tecnigrama, estudio encargado por FELE se verá cómo en el período de 1987/1992 *diferencia temporal de ambos estudios* se

incrementa el acceso a la propiedad del 56,2 % al 65,4 %. Siendo Avila la de mayor número de propietarios de la vivienda en que habitan.

De este parque residencial de Castilla y León un 56 % corresponde a viviendas nuevas, un 26,7 % a usadas y un 17,1 % manifiesta no haber comprado la vivienda. Desagregado este dato relativo a viviendas nuevas/usadas por provincias resulta:

Cuadro 9. Tipos de vivienda en el parque inmobiliario residencial en Castilla y León.

	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS USADAS	NO FUE COMPRADA	NS / NC
AV	74,3	12,7	11,9	1,1
BU	53,2	30,2	16,6	0,0
LE	50,2	23,2	26,6	0,0
PA	68,4	20,8	9,7	1,1
SA	56,2	25,5	17,7	0,5
SG	51,3	20,0	28,6	-----
SO	74,7	11,9	12,5	0,8
VA	56,1	32,2	11,6	0,0
ZA	55,3	28,6	16,1	-----

Fuente: DOKEIN/111

1.3 Tipología de la Vivienda

La mayoría de viviendas de nuestra Comunidad se estructura en torno a las 4 a 6 habitaciones, produciéndose un significativo descenso de viviendas con menos o más número de habitaciones. Ese número de habitaciones se corresponde también con el tramo que más viviendas suma a nivel nacional.

Todo ello puede apreciarse en el siguiente:

Cuadro 10. N° de habitaciones en vivienda principal.

	1	2	3	4	5	6	7	8	Media Hab./ Vivi.
AV	85	991	5.242	14.724	20.321	9.737	2.884	1.722	4,9
BU	170	1.135	5.674	20.246	46.766	21.909	8.934	5.588	5,3
LE	81	1.284	8.403	36.762	67.985	35.377	9.849	6.963	5,2
PA	11	182	2.503	9.718	24.913	12.994	4.086	2.784	5,4
SA	177	1998	12.404	28.967	39.571	20.323	5.620	3.795	4,9
SG	42	530	4.295	10.651	17.315	8.783	2.703	2.321	5,1
SO	107	156	1.595	6.059	12.351	7.542	1.968	1.370	5,3
VA	139	1.422	8.193	34.249	64.191	27.795	6.319	3.771	5,0
ZA	22	1.664	7.359	19.656	22.329	12.503	3.867	3.614	5,0
C - L	834	9.362	55.669	181.032	315.742	156.963	46.230	31.958	5,1
NAC.	55.269	282.623	1.333.019	3.070.595	4.184.753	1.954.215	483.988	381.091	4,8

Fuente: Censo 1991.

1.3.1 Nivel de dotaciones

Se refiere a aquellas características sobre servicios y elementos de confort que reúnen las viviendas y son el mejor indicador del nivel de bienestar en materia de vivienda.

En todas las provincias consideradas, puede observarse un elevado porcentaje de viviendas que poseen los servicios básicos de electricidad, agua, baño, etc., mientras que los porcentajes de viviendas que disfrutan de otros servicios menos básicos como teléfono o calefacción disminuye considerablemente.

Cuadro 11. Nivel de dotaciones. Porcentaje de viviendas familiares principales sobre el total.

	AGUA CORRIENTE	RETETE	BAÑO	CALEFACCIÓN	ELECTRIL.	TELEFONO
AV	98,64	96,52	91,24	84,90	99,28	58,97
BU	99,36	97,88	93,77	86,75	98,97	74,55
LE	99,11	97,66	94,86	79,93	99,44	68,80
PA	99,52	96,45	93,98	89,10	99,75	69,77
SA	96,32	92,53	88,78	87,17	99,47	68,42
SG	99,75	97,70	93,70	93,75	99,62	78,17
SO	99,50	96,69	94,42	82,54	99,31	66,49
VA	99,77	98,07	96,66	92,37	99,14	79,78
ZA	98,43	84,73	82,08	69,22	99,70	64,90
C - L	98,86	95,70	92,65	85,13	99,36	71,03
NACION.	98,74	97,10	95,53	83,31	99,22	75,64

Fuente: Estadística 1993 MOPTMA. Censo 1991

Nuestra Comunidad presenta mayor porcentaje que el nacional en las dotaciones de agua corriente, calefacción y electricidad y está por debajo del conjunto nacional en retrete, baño y teléfono. En todo caso los porcentajes que nos diferencian en este indicador son mínimos.

1.3.2 Superficie Util

**Cuadro 12. Datos provincializados de Castilla y León.
Viviendas familiares ocupadas según superficie útil (m²).**

	< 30	31/60	61/90	91/120	121/150	151/180	> 181
AV	1.320	11.741	26.488	13.283	2.362	820	899
BU	688	12.255	56.473	26.063	9.105	3.349	2.972
LE	1.037	22.989	85.414	40.406	9.855	3.079	4.534
PA	160	6.837	30.198	13.559	4.104	1.092	1.212
SA	1.495	22.533	55.266	24.084	5.899	1.529	2.423
SG	202	8.394	20.922	12.159	3.353	919	943
SO	47	2.810	14.034	9.657	2.776	1.140	759
VA	923	9.492	82.131	30.836	7.343	2.682	3.151
ZA	761	3.351	32.530	18.430	3.478	1.110	1.472

Fuente: MOPTMA. Censo 1991

1.4 Precios

Cualquier aproximación al precio de las viviendas presenta inseguridad sobre la fiabilidad de los resultados, porque ni los datos que recoge el Registro de la Propiedad, ni las auditorías sobre encuestas directas recogen precios reales.

El MOPTMA utiliza, como información más útil las tasaciones practicadas en el sector inmobiliario como requisito previo al crédito hipotecario, por la aproximación de estas tasaciones al valor del mercado.

Recientemente, en el BOE de 13 de diciembre de 1994, Publica la Orden de 30/11/1990 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

Esta orden refunde en un texto las normas sobre la materia, estableciendo los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas a los que ha de ajustarse el cálculo del valor de la tasación de los bienes. Resulta de aplicación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos, de cobertura de las provisiones técnicas de las aseguradoras y de la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Las estadísticas publicadas por el MOPTMA sobre el precio medio del metro cuadrado de las viviendas por Comunidades Autónomas, *elaborado por TINSA, GESBISA, TASER, TASAMADRID y BANCO HIPOTECARIO*, muestran que Castilla y León con 98.610 pts./m² en 1993, tiene una vivienda más barata que la media nacional que es para esa misma anualidad de 104.734 pts./m². Si bien este dato resulta engañoso pues tan sólo Madrid, Cataluña y Asturias tienen el metro cuadrado de vivienda más caro que nuestra Comunidad. Existen Comunidades Autónomas sobre las que el MOPTMA en las estadísticas que consultamos, no facilita datos y por ello no se las incluye en este comentario; son: Cantabria, Navarra, País Vasco y La Rioja.

La vivienda pues en Castilla y León es cara comparando su precio con el contexto de las Comunidades Autónomas; lo que sucede es que el desmesurado precio del metro cuadrado en la Comunidad de Madrid, eleva la media nacional unilateralmente.

La evolución del precio del m² en Castilla y León en el período 1987/1993 fue:

Cuadro 14. Precio por m² en Castilla y León por anualidades.

AÑOS	PTS. / M²
1987	52.329
1988	65.130
1989	77.875
1990	91.029
1991	103.736
1992	103.939
1993	98.610

Fuente: MOPTMA 1993

Cuadro 15. Precio medio del m² de las viviendas en capitales de provincia de Castilla y León en 1991, 1992 y 1993, y tasa acumulativa (desde 1987 a 1993) en pesetas.

	1991	1992	1993	1987/1993
AV	93.136	99.259	108.383	15,45
BU	136.321	131.991	132.212	4,41
LE	129.909	125.599	109.969	9,77
PA	95.362	95.900	110.783	13,20
SA	124.670	129.181	114.200	11,59
SG	108.633	103.600	108.941	16,38
SO	88.125	96.565	104.541	8,87
VA	122.366	121.569	118.889	13,70
ZA	91.362	88.555	87.698	- 1,82

Fuente: Boletín Estadístico 1993. MOPTMA

Segovia y Avila presentan las mayores tasas acumulativas, Zamora por el contrario es la única provincia que tiene tasa negativa. Aún así, esta provincia está por encima de la media del precio del metro cuadrado en las Comunidades Autónomas con menos de dos millones de habitantes, que es de 82.804 pts./m².

Por lo que se refiere a viviendas nuevas, recientemente aparece publicado un estudio de la Sociedad de Tasación. Para esta entidad, el precio medio de las viviendas nuevas en pts./m², presentó en el período 1987/1994 la siguiente tabla:

Cuadro 16. Precio medio de la vivienda por m² período 1987/1994

AÑOS	Pts./m ²
1987	64.300
1988	83.300
1989	108.800
1990	120.900
1991	124.900
1992	127.100
1993	128.500
1994	133.800

Fuente: Estudio de la Sociedad de Tasación 1995

El precio de las viviendas en nuestra Comunidad ofrece diferencias según el estudio que se consulte. El trabajo realizado, recientemente, por la Sociedad de Tasación muestra un incremento del precio de la vivienda nueva en nuestra Comunidad Autónoma, del 4,1%. Este dato, si se tienen en cuenta que el alza de la vivienda nueva a nivel nacional y porcentualmente fue del 3,8% en relación a 1993, confirma un encarecimiento imputable de la vivienda nueva en nuestra Comunidad, a muy escasa diferencia (0,6%) del encarecimiento habido en la vivienda madrileña, tradicionalmente la más cara de España y que fue del 4,7%.

Desagregando este incremento habido en los precios de la vivienda nueva por provincias, tenemos que Soria fue la provincia que más alza en el precio de su vivienda nueva experimentó con un + 7,5%, seguida de Avila. Por contra, Zamora y León apenas. Sorprende el precio de la vivienda en Burgos.

Cuadro 17. Precio medio de la vivienda nueva por m² y porcentaje de alza respecto a 1993. Dato provincializado.

PROVINCIAS	PRECIO / M ²	PORCENTAJE DE ALZA CON RESPECTO A 1993
AV	105.000	+ 7,1%
BU	160.500	+ 3,5%
LE	124.100	+ 1,7%
PA	119.100	+ 6,3%
SA	147.700	+ 5,5%
SG	121.400	+ 2,9%
SO	107.500	+ 7,5%
VA	135.500	+ 4,2%
ZA	105.000	+ 1,9%

Fuente: Estudio Sociedad de Tasación. 1995

2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA

2.1 La Fiscalidad

El tratamiento fiscal de la vivienda, pese a la cascada de reformas que ha sufrido, no ha conseguido desatar la maraña normativa en la que se encuentra atrapado este instrumento fundamental en la política de viviendas.

La primera dificultad arranca de la múltiple naturaleza jurídica del bien objeto de tributación: la vivienda es considerada, sin discusión, como bien patrimonial. Las discrepancias surgen al tratar de concretar si se trata de un bien de consumo o de capital, pues esta opción determina el régimen fiscal aplicable.

El esquema impositivo se complica si se atiende a las diferentes causalidades susceptibles de gravamen, y más si se tiene presente que existe una fiscalidad estatal, otra autonómica, y otra local.

A lo dicho, hay que unir al hecho de que la fiscalidad sobre un tema como la vivienda tiene que conjugar la recaudación con la redistribución de riqueza arbitrando un régimen de beneficios fiscales e incentivando la adquisición y el arrendamiento de viviendas. Ello, sin olvidar el factor inversión que indudablemente tiene la vivienda.

Los diferentes tipos de vivienda: libre, de protección oficial, de promoción pública, a precio tasado, etc., la tipología de gravámenes, y el efecto empleador de un sector tan dinámico de la economía como es el de la construcción, termina por cerrar un panorama fiscal realmente complicado.

El esquema con el que se pretende dar respuesta a aspectos tan dispares es complejo, en justa correspondencia a esa realidad descrita.

Hay que advertir con carácter previo que la política fiscal está inmersa en el ámbito más amplio de la política económica y como tal tiene un límite en el efecto inmediato que cualquier modificación produce en el déficit público. Conviene recordar que en 1992 la deducción por adquisición de vivienda habitual supuso un coste a las arcas del Estado de 137.319 millones, frente a las 17.468 millones por gastos de alquiler. El esfuerzo económico fiscal total por esta desgravación de 154.000 millones a nivel nacional, porcentualmente el 90% frente al 10%.

Este complejo entramado fiscal, es mucho más costoso para el contribuyente si se tiene en cuenta que la Administración de Hacienda arbitra un sistema de

autoliquidaciones que traslada su obligación inspectora-recaudadora al administrado, cargando sobre éste la tarea interpretadora de este marasmo normativo, de lenguaje difícil que en muchos casos obliga al administrado a asistir de un experto fiscal.

En estos momentos parece ya inevitable un giro en la política fiscal sobre la vivienda.

La Comisión Delegada para Asuntos Económicos del MOPTMA, propone dedicar mayor atención al alquiler. Lo que parece que puede ser de recibo para el Ministerio de Economía siempre que no suponga incremento del coste fiscal. La fórmula de conjugar ambos intereses consistiría en detraer del importe de la actual desgravación a la adquisición de primera vivienda la cuota que quiera aplicarse al alquiler. De esta forma se lograría una redistribución de las ayudas fiscales sin incremento de éstas.

Para esa Comisión Delegada la inevitable reforma en materia de fiscalidad de la vivienda ha de atender a una fiscalidad selectiva y a una simplificación del esquema fiscal. Ha de atenderse al caso concreto, renunciando a tipos constantes, como ahora, y utilizando tipos variables que dotan a esta variable de la flexibilidad necesaria para aplicarse en función del precio de la vivienda o de los ingresos del contribuyente-adquiriente, con lo que a juicio de la Comisión de la que venimos hablando, se conseguiría un mayor efecto de justicia redistributiva, sin que necesariamente tenga que suponer merma recaudatoria.

El hecho de que la operación de adquisición de una vivienda, como tenemos dicho en otro punto de nuestro trabajo, normalmente se financie en operaciones a largo plazo, exige atemperar las consecuencias fiscales de la operación de adquisición al plazo al que la transacción se difiere. De tal forma debería evitarse que el IVA se devengara en su totalidad en el momento inicial, igual que sucede en el leasing temporalizando su pago.

Aunque quizás podría llegarse a más en lo que a este impuesto se refiere, no sólo a la aplicación de tipos reducidos, sino incluso a un IVA neutro para cualquier tipo de vivienda.

Como la vivienda aparece gravada desde el suelo hasta la tenencia de lo construido, sucede que un mismo impuesto -el IVA- llega a aplicarse hasta tres veces en esa cadena, con el resultado de un efecto impositivo encarecedor de la vivienda.

Existen cuatro gravámenes diferentes en la fase de promoción -adquisición del solar-, seis en la de construcción, y tres en la adquisición:

- Promoción: IVA por adquisición de solar
Impuesto Actos Jurídicos Documentados
Arbitrio sobre el incremento del valor del solar
Titulación del solar

- Construcción: IVA
Alineación
Licencia de Obras
Tasas de Vallas
Tasa de Viviendas de Protección Oficial
Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- Adquisición: IVA
Titulación
Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos
Gastos de Notaría e Inscripción Registral

La fiscalidad, tal y como hoy aparece diseñada, coopera poco al abaratamiento de la vivienda, desaprovechándose un instrumento, que precisamente por estar en manos de la Administración, debería constituir el ariete de la reforma de la política de vivienda.

Tampoco el aspecto positivo de la fiscalidad, esto es los beneficios fiscales presentan una mecánica y terminología fácil. Porque se articula en base a deducciones de la cuota del IRPF, atendiendo a la utilización de la vivienda y a la incentivación de un producto financiero como lo es la "cuenta vivienda". La nueva Ley sobre el IRPF (L 18/91) vigente, reduce la posibilidad de deducción a la vivienda, siempre que sea la habitual, al 15% de la cuantía invertida en el ejercicio y de esta misma deducción se benefician los depósitos anuales de las cuentas vivienda.

En conjunto la mecánica fiscal diseñada encierra una cierta contradicción de flujos económicos opuestos en las arcas de la Hacienda Pública. Que ciertamente obedece a conceptos diferentes, pero que en definitiva suponen gravar un bien que al propio tiempo se bonifica.

Mientras que la vivienda en propiedad ha sufrido numerosas modificaciones que en la última década van desde una reducción del 3% al 2% del valor con que figura en el Impuesto sobre el Patrimonio en rendimientos íntegros (IRPF), y desde no poner límite a los intereses de capitales ajenos deducibles como gastos (IRPF) a no ser posible deducir intereses como gastos y sólo hasta 800.000 pts. de intereses en el caso de la vivienda habitual. Esta evolución regresiva se observa también, para el mismo período, en los incentivos fiscales a la adquisición de vivienda.

Menos modificaciones ha habido en relación a las viviendas en arriendo. Los rendimientos íntegros son los realmente percibidos por la cesión de la vivienda. Pudiéndose deducir los gastos realmente necesarios para la obtención de la renta (justificados).

Pueden deducirse los intereses de los capitales ajenos empleados en la adquisición de la vivienda como gastos, siempre que no exceda del rendimiento íntegro obtenido.

Como advertíamos al comienzo de este capítulo es este tipo de tenencia el que quiere potenciarse desde la Administración a costa de la vivienda en propiedad. Así la nueva LAU prevé la incentivación fiscal de esta opción ampliando el límite de la deducción por alquiler de la vivienda habitual en el IRPF, y la base de beneficiarios posibles, y están previstas actuaciones en materia de fiscalidad que alcanzan a productos tan novedosos como los fondos de inversión inmobiliaria con tratamientos fiscales más ventajosos si invierten en vivienda, que si invierten en oficinas o locales (fondos mixtos).

2.2 La Financiación de la Vivienda

El primer dato a tener en cuenta en materia de acceso a la vivienda es la situación existente entre los colectivos que pretenden tal acceso y los precios con que las viviendas se ofertan en un mercado que margina a un alto porcentaje de población y obliga a otro sector a afrontar una auténtica aventura económica que le excede, -ante la falta de un mercado de viviendas en alquiler operativo- creándose una demanda claramente insolvente, ya que el acceso a la vivienda supone inversiones a largo plazo en claro contraste con la actual inseguridad de ingresos y las altas tasas de desempleo.

Tratándose de un sector donde influyen los distintos mercados a través de diversos elementos como son: el crecimiento vegetativo de la población, la tasa de nupcialidad, el PIR existente, la evolución coyuntural del sector, la evolución de los tipos de interés, ... a la vez, este sector está condicionado por la actuación de la Administración Pública a través del régimen de ayudas, sobre todo en provincias con pocos habitantes donde la actividad de la construcción se ve paralizada en los momentos en que la Administración pone en marcha los planes de ayuda a la vivienda (lease Viviendas de Protección Oficial, Viviendas a Precio Tasado, etc.).

Todos estos factores hacen de la política de vivienda algo extraordinariamente complejo que en estos años pasados se preocupó, casi exclusivamente, de incrementar el parque de viviendas, allí donde hubo una demanda ligada a núcleos de industrialización o al turismo costero. Ello produjo por un lado la concentración urbana y por otro el despoblamiento del campo.

Los diferentes Estados ensayaron políticas de vivienda autóctonas adaptadas a las circunstancias más próximas desconociendo una política de vivienda a largo plazo, menos sectorializada, mas sosegada, y pendiente de la calidad,.

El resultado de tan complejo entramado de interacciones es un comportamiento del mercado realmente anormal en un bien tan básico como lo es el de la vivienda que sólo muy recientemente conoce iniciativas de normalización que pasa por preocuparse por la calidad, por ofrecer garantías al consumidor, por conceder a la actividad constructora una rentabilidad suficiente, y ajustar el mercado a las posibilidades de los demandantes para evitar una demanda insolvente. Aunque habrá que contar siempre con un porcentaje de colectivo al margen del mercado al que habrá de dirigirse la oferta de promoción pública.

Así es fácil entender el importante significado que la financiación juega en el acceso a la propiedad de la vivienda, aún superándose la situación actual y encauzando el precio de la vivienda en márgenes de racionalidad, lo cierto es que el esfuerzo económico exigirá siempre acudir a formas de financiación a través de entidades especializadas.

En el tema de la financiación, como en general en todo lo que a la política de vivienda se refiere, cada Estado actuó con ensayos propios, sin procurar una cierta homologación en sus políticas, al menos entre Estados de un entorno próximo. Ciertamente el cúmulo de condicionantes que antes enunciábamos hace muy difícil el trasvase de fórmulas exitosas de un país a otro, pero sí pudieron haberse evitado errores escarmentando en experiencias ajenas. Hoy esa dinámica se ha roto y productos que son ya viejos en países de nuestro entorno llegan a España como novedades (fondos inmobiliarios), con la ventaja de su experiencia contrastada, pero quizás con no mucha oportunidad.

Hasta hace muy poco la financiación de la vivienda se confió a entidades financieras especializadas, fundamentalmente al Banco Hipotecario de España, y en menor medida a algunas Cajas de Ahorro. Es a partir del primer Plan Trienal (1981-1983) colaborando en la firma de convenios con la Administración Estatal en materia de vivienda, cuando entran a operar en este sector los bancos comerciales si bien muy tímidamente al principio (*en 1993, el porcentaje de participación en el saldo del crédito inmobiliario alcanzó el 33% para el total de la vivienda*), para a partir de 1991 irrumpir de una forma muy significativa en el sector de la financiación de la vivienda.

En este mercado que mueve en España, 1.878.704 millones de pesetas (sólo en nuevas hipotecas habidas en el primer semestre de 1994) y en Castilla y León 100.532 millones, resulta de interés observar su reparto por sectores en los que se estructura el crédito atendiendo al bien hipotecado.

**Cuadro 18. Total Castilla y León (acumulado Enero-Junio)
comparativamente en 1993 y 1994.**

	1993			1994		
	Viviendas y Solares	Activos Explot.	Fincas Rústicas	Viviendas y Solares	Activos Explot.	Fincas Rústicas
C - L	79,3	16,3	4,4	83,2	12,8	4,0
España	76,3	18,2	5,5	76,3	17,6	6,1

Fuente: Banco Hipotecario.

Para el conjunto nacional no destaca ninguna variación que afecte al reparto estructural por sectores, salvo un insignificante disminución en activos de explotación e incremento, también pequeño, en rústicas, con relación a la anualidad precedente. Por contra, en Castilla y León en viviendas y solares si merece destacarse los cuatro puntos de incremento y la variación, menos notoria, a la baja en activos de explotación. Aunque este cambio no tiene entidad suficiente para hablar de un cambio estructural en el mercado del crédito hipotecario en nuestra Comunidad, si supone un distanciamiento del esquema estructural que presenta España.

En el análisis del crédito inscrito en el Registro de la Propiedad, siguiendo un estudio facilitado por Caja España que se refiere en detalle a las provincias en las que esta entidad tiene representación, esto es : León, Zamora, Valladolid, Palencia y Burgos, *provincias en las que tiene sucursal Caja España en nuestra Comunidad*, y globaliza el resto de las provincias castellanoleonesas tenemos:

**Cuadro 19. Hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad. (Total
Enero-Julio 94) (Millones de pesetas)**

PROVINCIA	VIVIENDAS Y SOLARES	ACTIVOS EXPLOTA.	RÚSTICAS	URBANAS	TOTAL
BURGOS	17.810	2.459	392	20.269	20.751
LEÓN	15.527	3.066	625	18.593	19.218
PALENCIA	6.219	1.303	164	7.522	7.686
VALLADOLID	14.775	2.206	508	16.981	17.489
ZAMORA	4.068	722	658	4.790	5.448
RESTO PROVINCIAS			2.075	48.616	50.690

Fuente: Estudio de Caja España. Gestión de Control.

Analizando la evolución del reparto las cuotas de mercado en un período más largo (5 años), se observa que las Cajas que ya en 1990 acaparaban un 45% del mercado crediticio hipotecario, superan ya los años 92 y 93 el porcentaje del 50% y casi lo alcanza en el primer semestre de 1994.

La Banca Oficial y las sociedades de Crédito (*se entiende por Banca Oficial a estos efectos: Banco Hipotecario, Banco de Crédito Industrial Agrícola y Local*) retroceden en cuotas de mercado desde porcentajes cercanos al 10 y al 8 por ciento respectivamente al inicio del período que analizamos, hasta sólo el 4,68% y el 6,22% actuales (primer semestre 1994). De este abandono de mercado se beneficia la banca privada que se coloca actualmente en un porcentaje cercano al 40%, casi tres puntos por encima de su posición en 1990.

Esta presencia firme en el mercado del crédito hipotecario, últimamente ha desatado una competencia entre las propias entidades bancarias privadas por las subrogaciones en mejores condiciones para el titular del crédito que se beneficia así de esta lucha entre entidades por acrecentar su presencia en este mercado.

Cuadro 20. Evolución de las Hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad. Detalle por Instituciones. España primer semestre 1994.

OPERADORES	PORCENTAJE SOBRE CUOTA DE MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO	VARIACIÓN RESPECTO A 1993
CAJAS DE AHORRO	49,63%	+ 18,31%
BANCA PRIVADA	39,47%	+ 70,18%
BANCA OFICIAL	4,68%	- 0,79%
OTRAS ENTIDADES	6,22%	- 4,85%

Fuente: Caja España. Control de Gestión. 1994

Totalizaron 1.878.704 millones (+ 30,84% que en igual período de 1993)

Atendiendo a la estructura del crédito en España y en Castilla y León durante el primer semestre de 1994 tenemos:

	ESPAÑA	C y L
- Viviendas y solares	76,03%	80,05%
- Activos de Explotación	17,6%	13,44%
- Rústicas	6,1%	6,09%

En Castilla y León en el primer semestre de 1994 se totalizaron 100.532 millones (26% más que en igual período durante 1993).

Cuadro 21. Cuotas del mercado hipotecario en Castilla y León

OPERADORES	PORCENTAJE CUOTA MERCADO CRÉDITO HIPOTEC.	MILLONES PTS.	VARIACIÓN INTERANUAL
CAJAS DE AHORRO	61,26%	61.585	+ 13,90%
BANCA PRIVADA	32,26%	32.431	+ 88,07%
BANCA OFICIAL	3,05 %	3.070	- 48,14%
OTROS	3,45%	3.446	+ 41,35%

Fuente: Caja España. Control de gestión. 1994.

En cuanto a la estructura del Crédito en Castilla y León, las viviendas y solares hipotecados aumentan 4 puntos y los activos de explotación disminuyen 3,5 puntos.

La financiación garantizada con crédito hipotecario, aumentó su presencia en préstamos para la promoción y adquisición de viviendas en detrimento de financiación a la construcción. Los datos facilitados por el Banco Hipotecario de España revelan que para ese banco en el ejercicio 1993, los créditos a la promoción y adquisición de viviendas supusieron el 89,2% de la inversión crediticia del banco en consonancia con la evolución del mercado inmobiliario en 1993.

Del saldo total de la cartera de créditos que se situó en 1.570.088 millones de pts. para el conjunto nacional, a Castilla y León correspondieron 50.273 millones, frente a los 48.867 de 1992; supone, por tanto, un incremento, si bien no cuantitativamente grande, sí de cierta importancia habida cuenta de la situación de mercado que para muchas otras Comunidades ha supuesto una reducción del crédito.

En el primer semestre de 1994 se inscribieron más hipotecas en España por un total de 1.878.704 millones de pesetas, lo que supuso un 30,89% más que en el 93.

Sólo Caja España concedió 23.217 millones en Castilla y León, lo que supone el 46,58 % del mercado.

Cuadro 22. Estructura del crédito de Caja España.

Provincias	Enero-Junio 1994			Enero-Junio 1993		
	Viviendas y Solares %	Activos de Explot. %	Fincas Rústicas %	Viviendas y Solares %	Activos de Explot. %	Fincas Rústicas %
LE	80,8	16	3,3	81,2	16,7	2,1
VA	84,5	12,6	2,9	78,2	16,6	5,2
ZA	74,7	13,3	12,1	68,0	19,8	12,2
PA	80,9	17,0	2,1	75,4	21,2	3,4

Fuente: Caja España.

El crédito hipotecario creció en 1993 un 11,8%. Son factores que han contribuido a este crecimiento el que las entidades de crédito estén ampliando los mercados en los que tradicionalmente venía operando como estrategia frente al descenso de la demanda, el que cada vez más el soporte garantizador del préstamo es la garantía hipotecaria, frente a la personal hoy considerada insuficiente, el que las subrogaciones y modificaciones de los préstamos hipotecarios, a los que ya aludimos en otro momento del trabajo, haya conseguido por competencia interbancaria reducir en cuatro puntos los tipos de interés, anima a los peticionarios a solicitar un crédito.

Las entidades de crédito realizan una tarea de colaboración con la Administración Pública en materia de vivienda en el marco del Plan de Viviendas, a través de los convenios de financiación (*En el mes de junio la Entidades Financieras, incluyendo la incorporación financiera para 1994 que se adelantó, financiaron 740.000 millones de pesetas a través de convenios con el MOPTMA*).

El Banco Hipotecario de España destinó 152.369 millones a créditos para financiación V.P.O. dentro del Plan de Vivienda 1992/95 y 110.453 a viviendas libres. Teniendo en cuenta que las concesiones brutas a vivienda que este banco formalizó en 1992 ascendieron a 226.804 millones, supone, pese a la situación de mercado, un esfuerzo de financiación de 37.631 millones más que en la anualidad precedente, repartido muy desigualmente, pues la práctica totalidad del montante de crédito la absorbe la vivienda protegida, básicamente la nueva figura de vivienda a precio tasado.

Del volumen del crédito destinado a vivienda a través del Banco Hipotecario de España, para el conjunto de las Comunidades Autónomas supuso 158.082 millones

de concesiones brutas a viviendas protegidas, correspondiendo a Castilla y León 4.247 millones. Esto sitúa a nuestra Comunidad en el noveno lugar entre el conjunto de las mismas, y supone en términos porcentuales el 2,76%. En vivienda libre el porcentaje es del 5,45% y el lugar en la distribución por Comunidades Autónomas es el quinto, con 6.025 millones.

Contrasta esta mayor demanda de crédito para la vivienda libre en nuestra Comunidad, con la mayor aplicación de crédito a la vivienda protegida en la mayor parte de las Comunidades Autónomas.

2.2.1 Costes Financieros

El tipo de convenio (Plan Cuatrienal) se fijó inicialmente al 12,5% nominal (TAE 13,24%) para 1993 y se revisó a la baja en Junio, pasando a ser del 11,75% nominal.

Tratándose de viviendas libres el tipo medio (TAE) de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda a plazo igual o superior a tres años fue el 13,03%, más de un punto por debajo que en 1992, que fue para ese año del 14,27%.

Es a partir del Plan Cuatrienal (1992-1995) cuando se opera un auténtico esfuerzo por homologar criterios de actuación en materia de política de vivienda con los países de nuestro entorno y, entre otras aproximaciones, el Plan copia la figura de los fondos de inversión inmobiliaria, la titulización de los créditos hipotecarios y la reforma de la legislación arrendaticia.

Este conjunto de iniciativas supone una auténtica revolución en materia de política financiera de vivienda, que merecen saludarse con esperanza, aunque la respuesta de este mercado tan peculiar es siempre imprevisible. Si cabe sin embargo preguntarse si el actual momento es el mejor para la aplicación de todo el lote de medidas. No olvidemos que este tipo de sociedades en Francia, Suiza, etc., que surgieron con una gran pujanza, viven hoy en la crisis económica uno de sus peores momentos, (pues como advierten expertos en financiación inmobiliaria, para alcanzar buenas rentabilidades las gestoras tienen que comprar a contratiempo). La demanda hasta ahora confiada a unos demandantes con menos poder de compra puede confundir al mercado inmobiliario.

Si no cabe duda de que la reforma arrendataria urgía, medidas financieras como la creación de los fondos de inversión inmobiliaria que impondrán la atracción de un gran paquete de recursos económicos para la inversión "en ladrillos", podría llevar ante la masiva demanda a un alza en el precio de la vivienda, en perjuicio de los consumidores. Por otro lado la detracción del capital que esta fórmula sea capaz de desviar, debilitará aún más la ya maltrecha bolsa en favor de esta inversión extrabursatil.

Pero hechas estas consideraciones sobre si es este el momento oportuno para lanzar este producto financiero al mercado, ninguna duda tenemos sobre el acierto y los efectos beneficiosos que a largo plazo, que es como debe analizarse este producto, han de tener los fondos inmobiliarios en la vivienda y en el mercado inmobiliario en general.

Estos fondos por los que desde un primer momento ha apostado la banca, al contrario de lo que sucedió en Francia, evita la especulación al tratarse de fórmulas de ahorro a largo plazo, aprovecha las ventajas fiscales y contribuye a estabilizar el mercado con un papel amortiguador, tanto a la baja como al alza del mercado.

Si estos fondos tienen la aceptación que cabe pensar, pronto se diversificaría en opciones más especializadas de inversión inmobiliaria que ofrecerán todo un abanico de posibilidades de inversión a cualquier ahorrador que de acuerdo con sus propias posibilidades podrá acceder a un mercado al que en muchos casos le sería imposible acceder de forma individualizada.

El análisis de cuál puede ser el efecto de los fondos de inversión inmobiliaria en el mercado de la vivienda, ha de partir necesariamente de la experiencia que de ellos tienen países en los que ya operan con alguna perspectiva temporal. Al garantizar una demanda competente y al operar pensando en el largo plazo, evitarían fluctuaciones especulativas del mercado, racionalizándolo, beneficiando fundamentalmente a la vivienda en alquiler por cuanto es esta la inversión mejor tratada fiscalmente.

No son los fondos de los que venimos hablando la única novedad en el sistema financiero español. La titulización de los créditos hipotecarios es otro instrumento financiero de extraordinaria importancia. Al aislar un conjunto de créditos, convirtiéndolos en títulos mobiliarios negociables en el mercado como "bonos de

titulización", permitirá a través de sociedades participan en el mercado del crédito hipotecario.

A la vista de estos nuevos operadores en el mercado de la vivienda y de la previsible revitalización del mercado de alquiler que supondrá un acercamiento a los porcentajes de cuota de mercado con que esta opción cuenta en el resto de Europa, cabe pensar que existirá una cierta compensación entre el abandono de demanda de compra, que cederá en favor del arriendo y la demanda societaria nueva a través del nuevo producto financiero.

2.3 La Vivienda en Alquiler

España con 2,4 millones de viviendas vacías es el estado de la Unión Europea con mayor número de viviendas ociosas, al tiempo que presenta el más bajo porcentaje de viviendas en alquiler, sólo el 15% frente a un 78% en propiedad (*datos del censo de 1991*). En la actualidad alcanza el 18 %, en claro contraste con los países de nuestro entorno que se aproximan al 50%, cuando no sobrepasan este porcentaje de vivienda en alquiler como es el caso de Alemania con un 62%.

Hemos de preguntarnos cuáles son las causas de esta contradicción, menos entendible sobre todo si tenemos en cuenta que el acceso a la propiedad de la vivienda en España no presenta un camino fácil.

Sin duda una de las razones ha sido la situación de secuestro de un mercado -el de alquileres- que no ha podido desarrollarse con normalidad, debido a las peculiares características de una normativa anacrónica incapaz, hasta hoy, de actualizarse.

Las dificultades, que son innegables, de conjugar todos los intereses en juego ha ido retrasando una reforma muy necesaria que en el resto de los países europeos se llevó a cabo a tiempo de no dañar un mercado alternativo al de la vivienda en propiedad.

El Real Decreto Legislativo 2/1985 escindió el mercado de alquileres en dos momentos, ahondando el agravio comparativo. Pero ni aún los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 se encontraron con una situación de mercado normalizada. La precariedad en el inquilinato y la elevación de las rentas desanimaban al inquilino; la lentitud en los procedimientos de desahucio, la alternativa más rentable de la venta del piso con operaciones especulativas, el coste de mantenimiento, la baja rentabilidad de un mercado que necesita una tasa de ocupación del 90% anual para rentabilizar este tipo de viviendas, la poca ayuda financiera y fiscal para este tipo de vivienda, son otras de las razones del rechazo del inquilinato.

Para alcanzar conclusiones realistas, éstas han de asentarse en un análisis lúcido de la situación de la que se parte, de lo que ha de hacerse y a dónde quiere llegarse. En este tema se alcanza un amplio grado de coincidencia, al menos en los siguientes extremos: el desfase de la legislación arrendaticia, la falta de las condiciones para que pueda resurgir el mercado de viviendas en alquiler como una auténtica opción, y

en que de alguna forma ha de utilizarse un criterio de prudencia en la equiparación de las situaciones contractuales que necesita un período de transición gradual, diferenciando la vivienda del local comercial que sí permite una menor tutela.

La normativa de los alquileres, aunque la más importante, no es la única causa de la situación de crisis de este mercado, la ausencia de operadores financieros con potencial económico como los fondos inmobiliarios, la estabilidad de un mercado laboral con muy escasa movilidad geográfica de los trabajadores, el difícil control que potencia un porcentaje grande de contratos de arrendamiento clandestinos, el escaso apoyo fiscal, el hecho de que sean las viviendas más obsoletas y deterioradas las que se ofrezcan en el mercado de alquiler, ha contribuido a lo poco atractivo que viene resultando el arriendo de vivienda, que no ha llegado a consolidarse como alternativa real a la propiedad.

Por eso, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, creemos que elige el camino acertado. Aunque tardamente recoge un giro en política de vivienda que apuesta más por la protección al alquiler y a la recuperación arquitectónica mediante la rehabilitación que por la nueva construcción y el acceso a la propiedad.

La situación en Castilla y León por provincias presenta el siguiente:

Cuadro 23. Régimen de tenencias de viviendas en Castilla y León.

PROVINCIAS	Nº VIVIENDAS PROPIEDAD	VIVIENDAS ALQUILER	GRATIS O SEMIGRATIS	OTRAS FORMAS NO CONSTA	% VIVIENDAS ALQUILER
AV	46.515	5.096	2.215	3.087	8,96
BU	87.675	15.452	3.555	4.225	13,94
LE	125.300	29.177	6.617	6.220	17,44
PA	45.617	7.943	2.854	748	13,90
SA	87.402	15.915	6.829	3.083	14,06
SG	37.561	6.123	2.078	1.130	13,06
SO	25.535	3.432	1.714	542	11,00
VA	115.108	20.245	7.675	3.530	13,82
ZA	58.214	6.035	2.821	3.335	9,51

Fuente: MOPTMA. Estadística 1993. Datos Censo 1991.

En comparación con el conjunto nacional tenemos:

Cuadro 24. Régimen de tenencia comparativo.

PROVINCIAS	Nº VIVIENDAS	VIVIENDAS ALQUILER	GRATIS O SEMIGRATIS	OTRAS FORMAS NO CONSTA	% VIV/ALQUI. RESPECTO VIV/PRINCIP.
C y L	628.925	110.145	36.358	25.900	13,75
ESPAÑA	9.154.992	1.754.469	538.753	362.503	14,87

Fuente: Estadística 93, datos censo 91. MOPTMA.

León es la provincia con un 17,44% que mayor porcentaje de viviendas dedica al alquiler, seguida de Salamanca y Valladolid de amplia tradición universitaria, y Burgos con un reciente e importante despegue industrial.

Las ciudades de Ávila y Zamora presentan el menor porcentaje de viviendas alquiladas respecto al total de viviendas principales, la razón puede estar en la escasa demanda de este tipo de utilización.

En todo caso, todas las provincias (excepto León) presentan índices de alquiler por debajo del nacional.

Si atendemos al dato de que del total de contratos de inquilinato (en España el 30%) el 5% de los contratos son anterior al RDL 2/1985 y sólo un 25% aproximadamente lo hacen con posterioridad, por lo que sólo ese porcentaje de contratos de arrendamientos posteriores al año 85 supone un mercado de alquileres libre pues el resto son contratos cautivos de la normativa arrendaticia

El mercado de alquiler no tiene como cliente potencial al mismo que podría optar por la adquisición, sino que viene operando un mercado diferente y en cierto modo diferente de jóvenes, estudiantes, etc., con un alto porcentaje de demanda insolvente. Al contrario de lo que sucede en el resto de los países de nuestro entorno en los que no existen más diferencias entre los clientes de una u otra opción (renta o compra) de mercado que las meramente circunstanciales (movilidad geográfica, etc.) y siendo el mercado de alquiler una opción tan rentable para los inversores como la compra y tan digna de tenerse en cuenta a la hora de optar por una u otra forma de acceder a la vivienda.

La Administración Pública ha tomado conciencia de esta situación de desajuste de mercado y está reaccionando con un conjunto de medidas que atienden a todos

aquellos factores que veníamos señalando como de influencia en el comportamiento de bloqueo del mercado de alquileres que bien coordinadas pudieran suponer la normalización del mercado, la diversificación de la oferta y la remoción de los obstáculos que venían haciendo imposible para un amplio sector de la población el acceso a la vivienda.

Junto a esa iniciativa de la Administración y coadyuvando a los mismos fines se hacen necesarios otros medios:

- Una decidida actuación desde la Administración Pública, Estatal y Regional, en favor del mercado de alquileres;
- Reducción del precio del suelo y reserva de éste a viviendas en alquiler, pues el destino en arrendamiento tiene mayores exigencias de ubicación céntrica ya que la amortización de la inversión es a largo plazo;
- Suspensión de la Fianza como requisito obligatorio en los arrendamientos;
- Un tratamiento fiscal individualizado;
- Unas políticas de ayuda a la vivienda que atiende a las especiales características de los grupos de potenciales demandantes: estudiantes, nuevos matrimonios, trabajadores con gran movilidad laboral, personas solas, nivel de ingresos, etc.;
- Ayudas a promotores que se dediquen a este tipo de viviendas.

Una idea de las consecuencias, que en términos económicos, se derivan de hacerlo por uno u otro régimen de tenencia, podemos extraer de los estudios que a continuación se extractan:

En el análisis de costos que para una misma vivienda supone la tenencia en propiedad o en alquiler un estudio del profesor Pedro Morón publicado en el nº 23 de junio de 1993 de la Revista Vivienda del Banco Hipotecario de España sobre una vivienda elegida de V.P.O. régimen especial de 70 m con garaje, se obtienen datos muy interesantes, así el costo inicial es mayor para la opción compra (atendiendo al precio máximo legal, IVA, subvenciones y préstamos), abaratándose en 518.298 pts. en el alquiler, situándose porcentualmente en un 4,53% sobre el precio legal, frente a 11,53% de la opción compra. En las conclusiones del detallado estudio se ponen de manifiesto las menores subsidiaciones para los préstamos en alquiler que en la propiedad, pese a que realmente el porcentaje de interés subsidiado es un punto mayor en la propiedad, al aplicarse sobre un capital de préstamo menor.

En el tramo hasta la amortización del préstamo la situación más ventajosa es también para el comprador en el doble (el 7% frente al 14%).

Sólo en el período posterior a la amortización, la situación se invierte siendo los desembolsos netos financiero-fiscales casi diez veces superiores para el inquilino que para el propietario. Por tanto, termina concluyendo el trabajo, con la normativa actual, la tenencia de una V.P.O. *de régimen especial como la que se toma como objeto del estudio en alquiler*, representará unos mayores desembolsos para el inquilino que para el propietario-usuario, si se exceptúa el desembolso inicial del comprador.

Por su parte el grupo de promotores LARCOVI *en las jornadas que el mismo Organismo el día 6 de octubre de 1994 de Valladolid sobre "la vivienda en alquiler en Castilla y León"* presentó una ponencia en la que se estudia comparativamente el coste entre las dos opciones desde la óptica del constructor promotor. Así en la etapa de promoción *desde la adquisición del suelo hasta la construcción de la vivienda* el coste en alquiler es mayor que en propiedad, pues es necesario una mayor exigencia en la ubicación del solar. Además la obra para alquiler requiere materiales más duraderos y de bajo coste de mantenimiento pues su amortización es a más largo plazo.

En la fase de promoción, escritura y licencias son iguales, pero la publicidad es más necesaria en la compraventa. El costo financiero es menor en alquiler y los costes del aval de cantidades a cuenta y suben, por contra, los intereses de promoción ya que los ingresos tardan más en llegar al promotor. El I.V.A. es coste para el promotor (7% de media).

Tratándose de viviendas de régimen general el momento de recuperación de la inversión realizada, estima este grupo de promotores que es a partir del sexto año.

En viviendas de régimen especial, la inversión se cubre al terminarse la vivienda y en los primeros años de explotación la inversión es mínima.

Así pues, ambos estudios llegan a la misma conclusión el primero respecto al coste de acceso en propiedad o arriendo a la vivienda y el segundo, respecto al coste de construcción en uno y otro régimen, valorando ambos más caro la construcción y el acceso de viviendas en alquiler que en venta, cuantificándolo en un 10 %.

Teniendo presente las conclusiones de los estudios que antecede se entiende la escasa oferta de viviendas que cada año se colocan en el mercado arrendaticio.

En materia de alquileres, la Administración Pública Autonómica mantiene una línea de ayudas para arrendatarios en Castilla y León que es única en España, dirigida a beneficiar tantos por ciento de renta en función del nivel de ésta y con un tope de 60.000 pts. de renta.

Con el único propósito de coadyuvar a encontrar soluciones al mercado de la vivienda en alquiler, en interés de Castilla y León, sumándose a otras voces en estos momentos en que la Administración Pública parece más receptiva que nunca a replantear su política en materia de vivienda, la Comisión de Trabajo apoya como medidas que considera necesarias para potenciar el mercado de la vivienda en alquiler:

- una actividad revisora normativa en todos los aspectos que confluyen en las materias vivienda y alquileres. Que en algún caso alcanza su realidad en el momento de elaboración de este trabajo (LAU, BOE de 25 de noviembre de 1994) o lo son ya (Ley del Suelo, texto refundido aprobado por RDL de 26-06-92) o que se encuentra en estudio, proyecto u otro momento de su elaboración (Ley de Ordenación de la Edificación), o pendientes de regulación (Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma).

- Una reforma procedimental tendente a la agilización de los procedimientos por desahucio, como complemento de eficacia necesario a la reforma normativa arrendaticia.

- Un abaratamiento del suelo y reserva de cupo para viviendas en régimen de alquiler. Por cuanto el suelo es uno de los elementos de más directa influencia en el precio de la vivienda. Sumándose la Comisión de Trabajo a recientes iniciativas (*Comisión sobre el suelo, Asociación Nacional de Promotores, Tribunal de Competencia*) que abogan por una inversión de la planificación, lo que se ha dado en llamar "planificación negativa", es decir, considerar en principio urbanizable todo el territorio español excepto los espacios que por los motivos medioambientales, paisajísticos, etc., se declaren no urbanizables. Con ello, y con unas normas y controles adecuados, se evitaría la especulación que potencia la escasez de suelo y la discrecionalidad de las Administraciones Públicas que llevan a costes artificiales del suelo y por ende de la vivienda.

Pero en tanto se adopten medidas que afecten a la concepción total del urbanismo tal y como hoy se entiende, habrá que propugnar una reforma de la Ley del Suelo en

base a introducir modificaciones estructurales urgentes que pongan freno al precio de la vivienda que en España es el más alto de Europa en relación con el ingreso anual.

Sin embargo cualquiera de las recomendaciones que en este sentido se vienen haciendo: limitar los plazos de transformación del suelo, expropiar a precios inferiores a los de mercado, cuyas secuelas inevitablemente entrarán en colisión con alguna de las dos concepciones antagónicas que sobre la responsabilidad en la especulación del suelo atribuyen ésta a los propietarios del suelo o al intervencionismo administrativo y a la gestión pública, parecen insuficientes por sí solas para atajar un mercado especulativo del que no pocas veces se beneficia la propia Administración.

- Potenciar un cambio cultural en el sentido de que los dos regímenes de tenencia de la vivienda alcancen una misma valoración social. Para lo cual sería conveniente mediante campañas publicitarias, debates en los medios de comunicación u otros medios adecuados estimular la opción de vivir en alquiler, como una alternativa tan válida como la propiedad, mostrando su aceptación en los países de nuestro entorno e históricamente en el nuestro, en el que sólo últimamente se ha venido prefiriendo "a cualquier coste" la vivienda en propiedad.

- El diseño de una política fiscal casuística, que atienda a las circunstancias variables del precio de la vivienda y de los ingresos del adquirente o arrendatario.

- Supresión de la fianza como requisito obligatorio en los arrendamientos como corresponde a un negocio jurídico inter partes, pactado libremente y en el que las partes contratantes son quienes deben decidir si se exige o no garantías y, en su caso, cuáles y en qué extensión.

- Mantenimiento y ampliación de las ayudas a alquileres que como línea de subvención específica tiene nuestra Comunidad Autónoma.

- Una decidida actuación coordinadora de esfuerzos de las Administraciones Estatal, Autonómica y Local, que atienda a favorecer la construcción de viviendas destinadas al régimen arrendaticio: mediante apoyo a los constructores y promotores que apuesten por este mercado, a las inversiones privadas o asociadas (fondos) y al ensanchamiento de la base de potenciales demandantes.

3.- ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

El Estado de las Autonomías confió la política de vivienda a las Comunidades Autónomas transfiriéndolas la plena competencia en este tema *art. 26 del Estatuto de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, asume como competencia exclusiva "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda"*. No obstante siendo ésta una cuestión de interés general, el Estado estimula y coordina a través del MOPT las grandes directrices en materia de vivienda utilizando como instrumento los Planes sobre vivienda, en los que se definen los beneficiarios, las características y requisitos de las viviendas y se concretan las ayudas.

Articulándose posteriormente, a través de un Convenio Marco, al que se invita a suscribir a las Comunidades Autónomas, el desarrollo de los Planes.

De tal forma que puede decirse que el Estado actúa como impulsor, coordinador y financiador pues asume estas ayudas con cargo a su Presupuesto, dejando a las Comunidades Autónomas, en la medida en que así lo asuman en el Convenio a través de su adhesión, la gestión. El Convenio Marco del Plan Cuatrienal 1992-1995 ha sido suscrito por todas las Comunidades Autónomas, excepto País Vasco y Navarra que desarrolla directamente su propia política de vivienda.

Lo dicho no quiere decir que a las Comunidades Autónomas no les quede otro papel que el de meras ejecutoras de Planes ajenos, sino que con cargo a sus presupuestos estas asumen una tarea propia en una doble vertiente: a través de la realización de proyectos propios paralelos a la ejecución del Plan y de otro, mediante realizaciones regionales complementarias a las estatales en aspectos concretos del propio Plan Estatal.

Las modalidades de actuación de la Administración se han ido acomodando a la situación del mercado, de tal forma que en los años de la industrialización en los que se produjeron fuertes concentraciones de población en cinturones urbanos de las ciudades industrializadas, la primera preocupación en política de vivienda fue favorecer el crecimiento del parque inmobiliario residencial. La Administración que actuó entonces de promotor directo, fue poco a poco confiando al sector privado esa acción directa y reservando la actuación pública a los núcleos de demanda menos solvente.

En nuestro tiempo la Administración ha optado por actuaciones indirectas, de estímulo a la construcción y a la adquisición de viviendas. En menor medida apoyó el acceso en arrendamiento. Ello, porque esta actuación indirecta repercute menos en el déficit público. Las ayudas directas (VPO y VPT) continúan siendo necesarias en los niveles más bajos de rentas, y para los restantes niveles es más adecuada la ayuda indirecta a través de convenios con las instituciones financieras, una fiscalidad incentivadora y una actuación de coordinación y estímulo con las Administraciones Autónomas a través de los Planes de Vivienda.

Sólo mediante la articulación conjunta y coordinada de estos instrumentos pueden obtenerse resultados en los que deben implicarse a la Administración en cualquiera de sus niveles territoriales.

El Plan actualmente en ejecución es el cuatrienal 1992/1995 aprobado en Consejo de Ministros de mayo de 1991. Su total ejecución le supone a la Administración un esfuerzo de 460.000 nuevas viviendas.

La ejecución del Plan de Vivienda a tenor de datos de la Secretaría de Estado de Vivienda y M A (*cita en prensa*) a finales de septiembre de 1994 es como muestra el siguiente

Cuadro 25. Ejecución Plan de Viviendas por Comunidades Autónomas.

CC. AA.	Nº Actuaciones al 30-09-94	Objetivo Anual 1994	Porcentaje de Ejecución (%)
Andalucía	81.072	76.792	105,6
Aragón	11.669	11.232	103,9
Asturias	10.807	14.647	73,8
Baleares	5.217	8.198	63,7
Canarias	13.917	14.611	95,3
Cantabria	2.217	4.738	46,6
Castilla - León	17.996	24.237	74,3
Castilla-La Mancha	14.641	13.805	106,1
Cataluña	54.652	64.852	84,3
C. Valenciana	48.564	45.141	107,6
Extremadura	11.073	12.342	89,7
Galicia	15.209	18.949	80,3
Madrid	35.252	57.731	61,1
Murcia	14.376	16.064	89,5
La Rioja	3.500	4.974	70,4
TOTAL	340.162	388.309	87,6

Fuente: MOPTMA.

Como puede observarse el porcentaje de ejecución, a falta del último trimestre, es ya elevado. Nuestra Comunidad Autónoma se sitúa, con un 74,3 %, de ejecución en la undécima posición a 13 punto de la media nacional. Muy por detrás de la buena ejecución que ha venido realizando en los años anteriores.

El desarrollo acumulado del Plan sitúa a Castilla y León en un lugar destacado en lo que a la ejecución del Plan de Vivienda se refiere.

Así según datos del MOPTMA a 31 de agosto de 1994, referidos al período 1992/31 agosto 1994, las actuaciones protegibles en materia de viviendas financiadas, en desarrollo del Convenio de Financiación de Actuaciones Protegibles presentan el siguiente balance:

Cuadro 26. Desarrollo del Convenio de Financiación de Actuaciones Protegidas.

		VIVIENDAS FINANCIADAS/OBJETIVOS PLAN	
		Castilla - León	Total Nacional
R.G.	V.P.O.	75,7	99,3
R.E.		82,9	104,7
	V.P.T.	88,6	104,8
	REHABILITACIÓN	35,6	44,0
	TOTAL VIVIENDA	80,5	95,1
	SUELO	88,6	61,1
	TOTAL	82,4	85,9

Fuente: MOPTMA

Ocupa Castilla y León el octavo lugar entre el conjunto de las Comunidades Autónomas en el cumplimiento de los objetivos fijados en relación a las viviendas financiadas. Sin duda un buen cumplimiento del Plan, pero peor que el excelente resultado que nuestra Comunidad consiguió en el primer bienio 1992-1993 ocupando el tercer lugar entre las Comunidades Autónomas que suscribían el Convenio de Financiación con el 112 % sobre cupos previstos, frente al 97,6 % de la media nacional.

El logro del cien por cien de los objetivos previstos para los cuatro años del Plan, para nuestra Comunidad supondría 19.485 actuaciones en materia de vivienda, aprovechándose de un montante de fondos de 15.951 millones de pesetas.

Las entradas de concesiones (convenio 94, dato acumulado al 31 de agosto 1994). Datos MOPTMA, alcanzan un importe total de 17.805,9 millones que se corresponde a 2.246 expedientes y a 3.215 viviendas.

Destaca la buena gestión en la modalidad de viviendas a precio tasado.

Un seguimiento estadístico atendiendo a las solicitudes de calificación provisional y a las calificaciones habidas en el período 1992 a 30 de junio de 1994, esto es acumulando el dato desde el inicio del Plan de Vivienda y por lo que se refiere a nuestra Comunidad y al total nacional nos permite valorar las actuaciones en las distinta modalidades.

Cuadro 27. Solicitudes de Calificación Provisional en relación con los objetivos del Plan.

	Solicitudes de Calificación Provisional		Objetivos Plan 92/93 reajustados + 94 Inicial		Solicitudes/Objetivos Porcentaje %	
	C y L	Nacional	C y L	Nacional	C y L	Nacional
V.P.O.						
R.G.	5.538	185.927	5.898	147.565	93,9	126,0
R.E.	477	45.790	619	34.777	77,1	131,7
V.P.T.	12.307	119.301	8.921	69.331	138,0	172,1
REHABIL.	1.521	49.329	1.021	32.095	149,0	153,7
SUELO	6.406	128.654	5.167	104.330	124,0	123,3
TOTAL SOLICI.	26.249	529.001	21.626	388.098	121,4	136,3

Fuente: MOPTMA. Período 1992 a 30 de junio de 1994.

Cuadro 28. Calificaciones provisionales acumuladas:

	Calificaciones Provisionales		Objetivos Plan 92/93 reajustados + 94 Inicial		Calificaciones - Objetivos Porcentaje %	
	C y L	Nacional	C y L	Nacional	C y L	Nacional
V.P.O.						
R.G.	4.901	164.775	5.898	147.565	83,1	111,7
R.E.	475	40.684	619	34.777	76,7	117,0
V.P.T.	9.684	92.899	8.921	69.331	108,6	134,0
REHABIL.	804	29.741	1.021	32.095	78,7	92,7
SUELO	4.862	94.277	5.167	104.330	94,1	90,4
TOTAL SOLICI.	20.726	422.376	21.621	388.096	95,8	108,8

Fuente: MOPTMA. Período 1992 a 30 de junio de 1994.

A la vista de los cuadros precedentes, es efectivamente en V.P.T. donde aparecen superados los objetivos del Plan y junto con la actuación en rehabilitación dónde se obtienen los mejores resultados. En suelo contrasta la nula actuación del período de 1994 (a 30 de septiembre), con los resultados en valor acumulado en materia de suelo.

Detallando las actuaciones que en materia de vivienda en 1993 ha realizado la Consejería de Fomento en Castilla y León conforme a la información facilitada por la misma, resulta:

RESUMEN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

REGIMEN	SOLICITUDES CALIFICACION PROVISIONAL	CALIFICACIONES PROVISIONALES	SOLICITUDES CALIFICACION DEFINITIVA	CALIFICACIONES DEFINITIVAS	SOLICITUDES DE VISADOS	VISADOS	VISADOS DENEGADOS	RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES
VPO GENERAL	1.736	1.353	1.201	1.464				98
VPO ESPECIAL	185	128	25	16				15
G	8	152	0	0				0
VPO MIXTO	21	93	0	0				0
E								
R GENERAL	0	0		0				0
E								
H ESPECIAL	5	4		5				0
A								
B PROTEGIDO	458	360		228				395
V P T					5.896	4.936	674	704

Fuente: Consejería de Fomento

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL REGIMEN GENERAL (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUDES CALIFICACION PROVISIONAL	CALIFICACIONES PROVISIONALES	INICIADAS	TERMINADAS	SOLICITUDES CALIFICACION DEFINITIVA	CALIFICACIONES DEFINITIVAS	RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES
AVILA	141	134	61	35	92	142	0
BURGOS	43	61	99	100	164	200	0
LEON	639	422	443	260	281	388	1
PALENCIA	17	14	0	0	11	11	0
SALAMANCA	228	218	189	267	407	398	0
SEGOVIA	129	47	29	9	53	55	5
SORIA	20	29	12	42	22	46	1
VALLADOLID	256	261	123	68	77	109	20
ZAMORA	263	167	68	82	94	115	71
TOTAL	1.736	1.353	1.024	863	1201	1464	*98

* 1 Anulado ya estaba calificado provisionalmente

Fuente: Consejería de Fomento

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL REGIMEN ESPECIAL (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUDES CALIFICACION PROVISIONAL	CALIFICACIONES PROVISIONALES	INICIADAS	TERMINADAS	SOLICITUDES CALIFICACION DEFINITIVA	CALIFICACIONES DEFINITIVAS	RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES
AVILA	18	3	1	0	0	0	15
BURGOS	8	8	6	0	0	0	0
LEON	55	0	0	0	0	0	0
PALENCIA	4	3	0	0	8	8	0
SALAMANCA	63	65	28	1	10	2	0
SEGOVIA	2	3	3	1	1	0	0
SORIA	0	12	0	0	0	0	0
VALLADOLID	35	34	18	6	6	6	0
ZAMORA	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	185	128	56	8	25	16	*15

* 1 Renuncia ya estaba calificada provisionalmente

Fuente: Consejería de Fomento

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL REGIMEN MIXTO (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUDES CALIFICACION PROVISIONAL		CALIFICACIONES PROVISIONALES		INICIADAS		TERMINADAS		SOLICITUDES CALIFICACION DEFINITIVA		CALIFICACIONES DEFINITIVAS		RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES	
	G	E	G	E	G	E	G	E	G	E	E	E	G	E
AVILA	1	12	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0	31	93	0	0	0	0	0	0	0	0
LEON	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALENCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALAMANCA	0	0	144	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SORIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALLADOLID	7	9	7	9	7	9	0	0	0	0	0	0	0	0
ZAMORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	8	21	152	93	38	102	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: Consejería de Fomento

REHABILITACION (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUD CALIFICAC. PROVISIONAL				CALIFICACIONES PROVISIONALES				CALIFICACIONES DEFINITIVAS				RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES
	VPO		PROTEGIDAS	VPO		PROTEGIDAS	VPO		PROTEGIDAS				
	GENERAL	ESPECIAL		GENERAL	ESPECIAL		GENERAL	ESPECIAL					
AVILA	0	0	8	0	0	0	4	0	0	6	36		
BURGOS	0	0	117	0	0	0	105	0	0	69	61		
LEON	0	0	52	0	0	0	25	0	0	37	33		
PALENCIA	0	4	33	0	2	0	40	0	2	30	12		
SALAMANCA	0	0	45	0	0	0	24	0	1	19	5		
SEGOVIA	0	0	48	0	0	0	37	0	0	10	125		
SORIA	0	0	8	0	0	0	5	0	1	12	5		
VALLADOLID	0	1	137	0	2	0	113	0	1	43	106		
ZAMORA	0	0	10	0	0	0	7	0	0	2	12		
TOTAL	0	5	458	0	4	0	360	0	5	228	*395		

* 23 renunciaciones habían sido calificadas provisionalmente y 3 calificadas definitivamente

VIVIENDAS A PRECIO TASADO (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUDES	VISADOS	DENEGADOS	RENUNCIAS, ARCHIVOS, ANULACIONES
AVILA	243	236	14	23
BURGOS	1028	872	327	68
LEON	659	622	40	8
PALENCIA	626	604	4	36
SALAMANCA	1309	828	63	476
SEGOVIA	207	195	21	7
SORIA	315	310	24	10
VALLADOLID	1109	872	174	74
ZAMORA	400	397	7	2
TOTAL	5.826	4.936	674	*704

* 62 renunciaciones ya estaban visadas

Fuente: Consejería de Fomento

ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE SUELO
(POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	SOLICITUDES DE CALIFICACION				CALIFICACIONES				SOLICITUDES INCLUSION CONVENIO				ARCHIVOS, ANULACIONES, RENUNCIAS	
	V.P.O.		V.P.T.	LIBRES	V.P.O.		V.P.T.	LIBRES	V.P.O.		V.P.T.	LIBRES	V.P.O.	V.P.T.
	G	E			G	E								
AVILA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LEON	2995	0	1164	603	2995	0	1164	603	150	0	64	70	0	0
PALENCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALAMANCA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SEGOVIA	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SORIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALLADOLID	1413	0	221	0	75	0	25	0	75	0	25	0	1338	196
ZAMORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	4415	3	1385	603	3070	0	1189	603	225	0	89	70	1338	196

Fuente: Consejería de Fomento

NUMERO DE VIVIENDAS DE PRIMER ACCESO
(POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	VPO			REHABILITACION	PRECIO TASADO
	GENERAL	ESPECI.	MIXTO		
AVILA	33	1	12	0	73
BURGOS	5	0	0	0	389
LEON	22	0	0	0	207
PALENCIA	3	2	0	0	212
SALAMANCA	142	0	0	1	449
SEGOVIA	0	0	0	0	83
SORIA	0	0	0	0	102
VALLADOLID	0	0	0	1	525
ZAMORA	38	0	0	0	149
TOTAL	241	3	12	2	2189

* Fuente: Partes de seguimiento de la actividad del subsector vivienda y cuadro resumen de las resoluciones reconociendo el derecho a ayudas económicas.

* Nota: El cómputo del número de viviendas de protección oficial se ha realizado en la fase administrativa de calificaciones provisionales y el de precio tasado en la fase de resolución.

NUMERO DE VIVIENDAS DE ALQUILER
(POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	VPO			REHABILITACION	PROMOCION PUBLICA	
	GENERAL	ESPECI.	MIXTO			
			G			E
AVILA	0	0	0	0	0	
BURGOS	0	0	0	0	0	
LEON	0	0	0	0	0	
PALENCIA	0	0	0	9	0	
SALAMANCA	0	0	0	0	0	
SEGOVIA	0	0	0	6	0	
SORIA	0	0	0	0	0	
VALLADOLID	54	0	0	0	7	
ZAMORA	0	0	0	0	0	
TOTAL	54	0	0	18	7	

* Fuente: Partes de seguimiento de la actividad del subsector vivienda.

* Nota: El cómputo del número de viviendas se ha realizado en la fase administrativa de calificaciones provisionales.

VIVIENDAS DE PROMOCION PUBLICA (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	INICIADAS	TERMINADAS	ADQUIRIDAS *	CONVENIOS FINANCIACION
AVILA	0	78	0	0
BURGOS	113	0	0	0
LEON	125	156	0	0
PALENCIA	27	56	0	0
SALAMANCA	86	32	0	0
SEGOVIA	140	51	0	0
SORIA	0	88	0	0
VALLADOLID	197	74	16	0
ZAMORA	61	38	0	0
TOTAL	749	573	16	0

* Las viviendas adquiridas están también computadas como terminadas.

Fuente: Consejería de Fomento

NÚMERO DE VIVIENDAS DE PRIMER ACCESO
(POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	VPO			REHABILITACION	PRECIO TASADO
	GENERAL	ESPECI.	MIXTO		
AVILA	33	1	12	0	73
BURGOS	5	0	0	0	389
LEON	22	0	0	0	207
PALENCIA	3	2	0	0	212
SALAMANCA	142	0	0	1	449
SEGOVIA	0	0	0	0	83
SORIA	0	0	0	0	102.
VALLADOLID	0	0	0	1	525
ZAMORA	38	0	0	0	149
TOTAL	241	3	12	2	2189

* Fuente: Partes de seguimiento de la actividad del subsector vivienda y cuadro resumen de las resoluciones reconociendo el derecho a ayudas económicas.

* Nota: El cómputo del número de viviendas de protección oficial se ha realizado en la fase administrativa de calificaciones provisionales y el de precio tasado en la fase de resolución.

VIVIENDAS LIBRES (POR PROVINCIAS)

PROVINCIAS	INICIADAS	TERMINADAS
AVILA	1.464	1.447
BURGOS	1.681	164
LEON	1.486	1.709
PALENCIA	869	700
SALAMANCA	1.116	2.495
SEGOVIA	1.699	839
SORIA	409	797
VALLADOLID	1.871	2.074
ZAMORA	1.272	1.399
TOTAL	12.067	11.624

Fuente: Consejería de Fomento

PORCENTAJE TOTAL REGIONAL RESPECTO AL TOTAL NACIONAL. AÑO 1993

TIPO DE VIVIENDAS	CASTILLA-LEON	NACIONAL	Z
LIBRES			
INICIADAS	12.067	143.158	8
TERMINADAS	11.624	170.403	7
VPO (*)			
INICIADAS (1)	1.726	65.136	3
TERMINADAS (2)	1.480	42.229	4
VPO PROMOCIÓN PÚBLICA (3)			
INICIADAS	749	7.714	10
TERMINADAS	573	8.917	6
REHABILITACIÓN PARQUE RESIDENCIAL			
INICIADAS (1)	364	12.755	3
TERMINADAS (2)	233	9.648	2
REHABILITACIÓN PATRIMONIO PÚBLICO			
INICIADAS (1)	1.676	1.688	99
TERMINADAS (2)	2.631	13.425	20
TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS (4)			
INICIADAS	14.542	216.008	7
TERMINADAS	13.677	221.549	6

(*) Incluye los regímenes general, especial y mixto

(1) Datos relativos a calificaciones provisionales

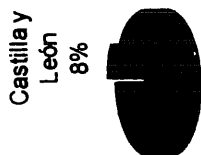
(2) Datos relativos a calificaciones definitivas

(3) Las viviendas adquiridas están también computadas como terminadas

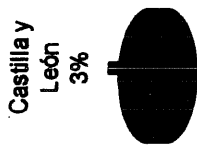
(4) No incluye rehabilitación

Porcentaje total regional respecto al total nacional. Año 1.993

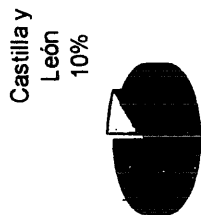
Viviendas Libres Ir ciadas



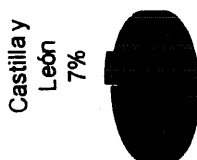
Viviendas VPO Iniciadas



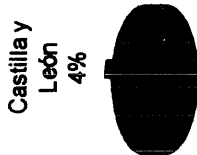
Viviendas VPO Promoción Pública Iniciadas



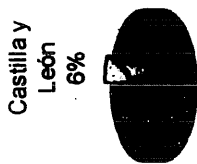
Viviendas Libres Terminadas



Viviendas VPO Terminadas



Viviendas VPO Promoción Pública Terminadas



Fuente: Consejería de Fomento

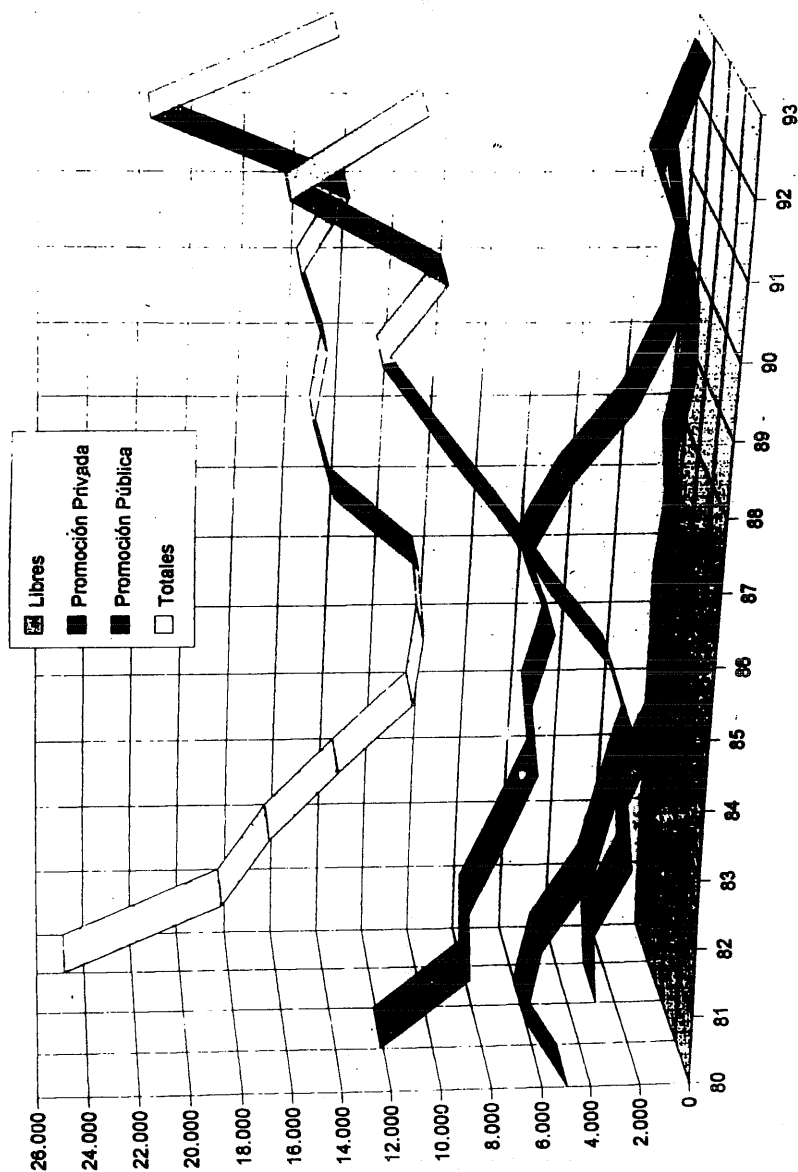
EVOLUCION SUBSECTOR VIVIENDA

VIVIENDAS INICIADAS	75	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
LIBRES		4.947	6.769	6.184	4.328	3.614	2.890	3.924	6.419	8.572	11.018	13.339	11.098	16.982	12.067
PROMOCION PRIVADA	12.708	12.091	8.521	8.597	7.308	6.139	6.527	5.800	7.112	5.597	3.234	1.958	1.646	2.874	1.726
PROMOCION PUBLICA	2.017	2.797	2.983	1.524	1.847	716	741	802	506	879	389	508	1.288	1.817	749
TOTALES		24.835	18.273	16.305	13.483	10.469	10.158	10.526	14.117	15.048	14.641	15.805	14.032	21.673	14.542

* PROMOCION PRIVADA: DESDE EL 86 SON DATOS DE CALIFICACIONES PROVISIONALES.

** A PARTIR DEL AÑO 1992 LA PROMOCION PRIVADA INCLUYE LOS REGIMENS GENERAL, ESPECIAL Y MIXTO

Evolución del subsector vivienda en el periodo 1.980-1.993



Fuente: Consejería de Fomento

CUADRO RESUMEN - TOTALES VPO + VIVIENDAS LIBRES 1.991-1.992-1.993

PROVINCIAS	VIVIENDAS INICIADAS				VIVIENDAS TERMINADAS			
	91	92	93	Z Variac. 93/92	91	92	93	Z Variac. 93/92
AVILA	2.518	2.736	1.614	-41	1.921	1.538	1.589	3
BURGOS	483	1.335	1.750	31	385	152	364	139
LEON	1.690	3.533	1.908	-50	1.588	2.703	2.097	-22
PALENCIA	1.120	563	886	57	1.163	607	719	18
SALAMANCA	2.452	3.050	1.615	-47	2.904	2.901	2.895	-0.2
SEGOVIA	1.629	1.803	1.949	8	1.620	1.379	894	-35
SORIA	583	996	450	-55	782	674	843	25
VALLADOLID	1.611	3.411	2.182	-36	2.270	2.712	2.189	-19
ZAMORA	1.946	2.411	1.439	-41	1.200	1.216	1.514	25
TOTAL	14.032	19.858	13.793	-31	13.833	13.882	13.104	-6

* EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL SE INCLUYEN LAS DE REGIMEN GENERAL, ESPECIAL Y MIXTO

Por la Consejería de Fomento se nos facilitan los últimos datos relativos a 1994 sobre Programa de Actuaciones en el ámbito del Plan Cuatrienal de Vivienda y de su Financiación.

TIPOS DE ACTUACIONES	OBJETIVOS (EN NÚMERO DE ACTUACIONES), POR AÑOS				TOTAL ACTUACIONES	COSTE ESTATAL (MILL. PTAS.) VALOR ACTUAL
	1992	1993	1994	1995		
VTO régimen especial:	219	1.250	1.391	2.840	5.790	10.677
- Venta	144	900	1.171	2.500	4.715	8.534
- Alquiler	75	350	220	340	985	2.144
VTO régimen general:	1.440	1.690	1.658	1.930	6.718	2.991
- Venta	150	250	273	100	773	993
- (Primer acceso)						
- Alquiler						
Vivienda a precio tasado	620	1.108	1.277	2.435	5.440	1.790
- (Primer acceso)	40	120	129	100	389	685
Rehabilitación	230	505	567	325	1.627	494
- Con préstamo y subvención	80	155	183	100	518	347
- Con subvención	150	350	384	225	1.109	146
TOTAL VIVIENDAS	2.509	4.553	4.893	7.530	19.485	15.951
Suelo (En n.º de viviendas)	2.295	1.976	896	20	5.187	805

Fuente: Consejería de Fomento

RESUMEN PLAN 92/95 - AÑO 1.994

ACTUACIONES	AÑO	CONVENIO MEDICIA - GRUPO CUMPLIMIENTO			ASISTENCIA - GRUPO CUMPLIMIENTO		
		OBJETIVOS	CALEIFICADAS	%	OBJETIVOS	CALEIFIC.	%
REGIMEN ESPECIAL	92	219	196	71%	219	156	71%
	93	1.250	217	17%	200	217	108%
	94	1.311	151	10%	200	151	75%
	ACUMULAD	2.869	524	18%	619	524	84%
REGIMEN GENERAL	92	1.400	2.719	100%	1.400	2.719	100%
	93	1.690	1.507	89%	2.000	1.507	75%
	94	1.658	1.334	80%	1.650	1.334	80%
	ACUMULAD	4.748	5.560	94%	5.090	5.560	94%
VIVIENDAS A PRECIO TASADO	92	620	2.652	427%	620	2.652	427%
	93	1.108	4.893	441%	2.000	4.893	244%
	94	1.277	4.180	327%	4.101	4.180	101%
	ACUMULAD	3.005	11.725	390%	7.521	11.725	155%
REHABILITACIÓN	92	230 (80)	185	80%	230 (80)	185	80%
	93	505 (155)	354	70%	376 (187)	354	94%
	94	567 (183)	647	114%	567 (183)	647	114%
	ACUMULAD	1.302 (418)	1.186	91%	1.371 (450)	1.186	86%
TOTAL VIVIENDA		11.955	18.995	159%	15.269	18.995	125%
SUELO	92	2.295	- - -	0%	2.295	- - -	0%
	93	1.976	4.862	246%	1.976	4.862	246%
	94	896	2.075	231%	896 *	2.075	231%
	TOTAL SUELO	5.167	6.937	134%	5.167	6.937	134%
TOTAL VIVIENDA Y SUELO		17.122	25.932	151%	20.376	25.932	127%

* (3.200) : Actuaciones por absorción de cupo en suelo.
 ** Rehabilitación significa actuaciones con préstamo - Financiadas acogidas a Convenio. El total de actuaciones de Rehabilitación.

VIVIENDAS FINANCIADAS ACUMULADAS Y SU COMPARACION CON LOS OBJETIVOS FIJADOS

PERIODO: 1992 A 31-12-1994

COMUNIDADES AUTONOMAS	VIVIENDAS FINANCIADAS				OBJETIVO PLAN DE VIVIENDAS FINANCIADAS				VIVIENDAS FINANCIADAS				VIVIENDAS FINANCIADAS			
	V.P.O. FORMAL RESP.	V.P.T.	RE-HAB. (1)	TOTAL VW.	SUELO (2)	TOTAL	V.P.O. FORMAL RESP.	V.P.T.	RE-HAB.	TOTAL VW.	SUELO	TOTAL	V.P.O. FORMAL RESP.	V.P.T.	RE-HAB.	TOTAL VW.
ANDALUCIA	49.825	6.794	11.108	3.672	71.399	22.576	31.722	7.891	6.450	61.228	23.499	70.732	187,1	88,9	67,8	188,1
ARAGON	6.857	282	4.898	1.021	13.108	57	5.335	498	3.898	10.514	418	11.232	128,6	65,9	59,6	121,7
ASTURIAS	4.454	1.578	3.551	2.246	11.399	3.451	4.230	1.348	2.304	10.000	4.844	14.847	104,8	124,5	107,4	149,8
BALEARES	2.831	477	1.198	245	4.451	1.587	2.854	875	1.502	5.308	2.853	8.194	81,7	70,7	66,1	88,9
CANARIAS	3.553	4.557	1.782	498	10.710	8.894	3.050	3.000	1.400	919	10.268	14.611	129,9	91,1	53,0	104,4
CANTABRIA	867	0	1.327	402	2.598	0	1.573	404	1.850	1.341	4.736	0	4,736	0,0	30,0	5,9
CASILLAS-LEON	4.825	539	9.382	928	15.732	4.478	3.898	619	8.921	18.459	7.778	24.237	83,5	87,1	90,7	85,7
CAS. LA MANC.	12.030	2.832	1.448	491	16.862	155	7.399	2.017	1.768	700	12.442	13.805	181,9	148,4	70,1	186,1
CATALUÑA	12.877	3.234	29.857	2.573	48.861	17.827	12.519	2.800	31.099	4.180	40.855	54.197	102,0	115,5	86,7	120,8
EXTREMADURA	7.489	1.808	1.858	1.790	12.945	92	8.425	1.745	2.310	1.505	11.935	357	12.292	109,8	118,9	109,8
GAUCIA	7.959	2.240	6.373	783	17.355	961	8.892	1.628	5.047	1.798	19.990	1.999	19.949	180,0	45,1	102,8
MADRID	18.007	6.618	2.080	1.934	28.640	11.824	24.300	6.000	4.480	5.375	40.125	13.111	53.236	74,1	113,7	71,9
MURCIA	10.857	1.612	1.788	597	14.854	1.488	9.387	1.074	1.980	1.119	13.500	2.494	19.004	193,7	88,9	60,8
COM. VALENCIA	23.578	14.013	9.255	4.029	50.875	10.282	22.504	2.625	5.575	4.180	34.594	10.577	45.141	101,4	89,9	149,5
LA RIOJA	1.894	849	1.598	918	4.459	424	1.443	770	1.029	1.288	4.491	590	4.574	118,9	77,7	77,1
TOTAL	187.143	48.028	87.299	22.265	324.575	83.898	147.751	64.519	68.108	31.955	288.871	393.143	119,1	127,9	89,9	114,4

(1) En las estimaciones de rehabilitación se computan viviendas con solo subvención.
(2) En las estimaciones de suelo se computan viviendas con solo subvención.

Dentro de la actuación planificada, la Dirección General de Vivienda, integrada en la Consejería de Fomento, se ocupó también de la protección y recuperación del patrimonio arquitectónico. Aspecto de suma importancia en una Comunidad como la nuestra con una gran cantidad y calidad del mismo.

En este tema del Patrimonio Arquitectónico y su conservación, se advierte cierta confusión creada por el hecho de que las competencias aparezcan divididas entre la Consejería de Cultura y Turismo en lo que al Patrimonio Monumental se refiere, y la Consejería de Fomento respecto al resto del Patrimonio, porque se obliga a la consulta del Catálogo.

Cifrándonos aquí a la obra de la Consejería de Fomento, esto es la no catalogada, en cifras de la citada Consejería el número de actuaciones fueron de 61 por un importe económico de 1.324 millones de pesetas. El esfuerzo fue menor que en 1992, anualidad en la que se materializaron 91 contratos por un total de 1.632 millones. Siendo, en 1993, la provincia de Valladolid con 12 actuaciones la que más obras acaparó; sin embargo en conjunto acumulado es Ávila con 35 actuaciones constructivas la provincia de la Comunidad más favorecida.

En la rehabilitación del Patrimonio, la Administración Regional quiere implicar a los propietarios de los edificios, incentivándolos a cometer las reparaciones mediante la concesión de ayudas. Estas ayudas en 1994 fueron:

- Orden 10 de enero de 1994, de la Consejería de Fomento, por la que se convocan ayudas para subvencionar la Restauración del Patrimonio Residencial Urbano Protegido.
- Orden 10 de enero de 1994, de la Consejería de Fomento, por la que se convocan ayudas para subvencionar la Rehabilitación de edificios de carácter religioso.
- Orden 10 de enero de 1994, de la Consejería de Fomento, por la que se convocan ayudas para subvencionar la rehabilitación de construcciones o elementos tradicionales de la arquitectura popular.

Todas ellas publicadas en el BOCYL nº 9, de fecha 14 de enero de 1994.

La primera de las órdenes citadas, recoge en su art. 3º, como actuaciones protegibles, la recuperación completa de fachadas y/o cubiertas de los edificios destinados principalmente a vivienda, que se encuentran catalogadas por el

instrumento de planeamiento correspondiente con protección estructural, ambiental o asimilada.

Cualquier otro edificio en el que se aprecien valores de arquitectura popular. La cuantía de la ayuda podrá alcanzar el 75% del presupuesto de ejecución material de las obras, sin que en ningún caso exceda de un millón de pesetas.

La segunda de las mencionadas órdenes, va dirigida a la protección, recuperación, conservación y consolidación de la arquitectura del edificio que tengan como finalidad la reparación restauración o sustitución de los elementos estructurales, cerramiento o instalaciones.

La cuantía máxima por edificio podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de ejecución material de las obras, sin que -en ningún caso- exceda de dos millones de pesetas.

Por último, la tercera de las órdenes, subvenciona la restauración de las construcciones o elementos aislados integrantes de las mismas y ubicadas en núcleos urbanos de menos de 10.000 habituales, salvo razones justificadas y excepcionales.

Esta modalidad de subvención, destinada principalmente al medio rural, puede llegar a alcanzar el 75% del presupuesto de ejecución material de obras, con el tope de 750.000 pesetas.

Con estas órdenes se cubre suficientemente la atención a nuestro Patrimonio Arquitectónico en cuanto a tipología de construcción y elementos del mismo, no así en las actuaciones que su atención requeriría dada la riqueza de Patrimonio que tiene esta Comunidad.

Como advertíamos al comienzo de este capítulo la Administración Autónoma, al margen de la ejecución del Plan de Vivienda, mantiene una actividad complementaria con cargo a recursos propios en el área de lo que podríamos denominar política regional de vivienda específica de la Comunidad. Esta actuación se recoge fundamentalmente en los siguientes ámbitos:

- Rentas intermedias
- Alquileres
- Vivienda rural.

La orden 10 de enero de 1994, de la Consejería de fomento, para subvencionar la adquisición de viviendas a perceptores de Rentas Intermedias (BOCYL nº 9, del 14 de enero de 1994), atiende a adquirientes, adjudicatarios o promotores cuyas rentas no superen 5 veces el SMI, ponderándose un ingreso con arreglo a una fórmula que transmite la norma.

Facilita a este tipo de beneficiarios el acceso a su primera vivienda, destinada a su residencia habitual y permanente. La cuantía de la ayuda supone el 5% del precio de compra o adjudicación o valor de edificación y en ningún caso superará las 500.000 pesetas por vivienda.

Muy recientemente aparece publicada la Orden de 16 de diciembre, de la Consejería de Fomento (BOCYL del 23-12-94), que convoca las ayudas para esa anualidad y modifica muy sustancialmente aspectos relativos a los beneficiarios y a las cuantías.

Es esta una línea de ayuda muy acorde con la especial atención que quiere dedicarse al alquiler en la más reciente tendencia sobre política de vivienda.

**Cuadro 29. Subvención a alquileres de la Consejería de Fomento.
Tabla comparativa de actuaciones 1993/1994.**

1993		1994	
Provincias	Nº Actuaciones	Provincias	Nº Actuaciones
AV	70	AV	78
BU	107	BU	86
LE	490	LE	232
PA	159	PA	145
SA	193	SA	102
SG	21	SG	15
SO	25	SO	21
VA	347	VA	208
ZA	116	ZA	40
TOTAL	1528	TOTAL	924

Fuente: Elaborado a partir de los datos publicados por la Consejería de Fomento y la Revista Economía nº 136 de 1995.

3.1 RENTAS INTERMEDIAS

Cuadro 30. Actuaciones en materia de rentas intermedias en 1993 en Castilla y León. Datos provincializados

PROVINCIAS	APROBADAS
AVILA	36
BURGOS	12
LEÓN	36
PALENCIA	32
SALAMANCA	23
SEGOVIA	1
SORIA	8
VALLADOLID	25
ZAMORA	20
TOTAL	193

Fuente: Consejería de Fomento

La protección a alquileres, que existe sólo en nuestra Comunidad Autónoma, se regula por Orden de 16 de diciembre de 1994 (BOCYL del 23-12-94) de la Consejería que se viene mencionando, la más reciente subvencionando parcialmente la renta o precio de alquiler a personas físicas arrendatarias de viviendas situadas en Castilla y León. Tanto de viviendas libres como de protección oficial, promoción privada, siempre que reúna los requisitos previstos en la convocatoria. En ningún caso la mta podrá ser superior a 60.000 pesetas, excluidos los gastos de la comunidad. La cuantía oscila desde el 20% al 80% de renta en función de los ingresos del beneficiario.

Es esta una línea de ayuda muy acorde con la especial atención que quiere dedicarse al alquiler en la más reciente tendencia sobre política de vivienda.

La vivienda rural se protege a través de ayudas al mantenimiento y desarrollo de núcleos rurales, fomentando la autoconstrucción de viviendas que sirvan de residencia habitual, a través de la ayuda para la adquisición de inmueble (edificación o suelo) y/o para honorarios facultativos por redacción de proyecto. Esta ayuda va dirigida a núcleos de población inferior a 10.000 habitantes. La cuantía prevista para este tipo de ayuda no podrá exceder de 500.000 por el total de las actuaciones.

Es ésta una ayuda que atiende a un sector de población económicamente débil, en función de una fórmula de ponderación de ingresos familiares iguales o inferiores a 2,5 veces el S.M.I.

La buena acogida que esta ayuda viene teniendo aconseja a la Consejería de Fomento su mantenimiento, lo que viene haciendo desde 1992 y cuya última convocatoria es de 16 de diciembre de 1994 (BOCYL 23-XII-94).

Cuadro 31. Actuaciones en vivienda Rural 1993. Dato provincializado.

PROVINCIAS		APROBADAS		
	A.T.	M.V.	N.C.	N.R.
AVILA	-	45	166	71
BURGOS	-	63	93	26
LEON	1	205	266	61
PALENCIA	-	121	57	21
SALAMANCA	-	23	132	58
SEGOVIA	-	64	285	97
SORIA	-	33	59	26
VALLADOLID	-	102	159	54
ZAMORA	-	88	159	84
TOTAL	1	744	1336	498

Fuente: Consejería de Fomento.

AT = Alojamiento Turístico

MV = Mejoras de vivienda

NC = Nueva Construcción

NR = Núcleos rurales

4.- LOS CONSUMIDORES ANTE LA VIVIENDA

La vivienda viene siendo el centro de preocupación del consumidor español, en clara correspondencia con el hecho de que la vivienda constituye, para un gran mayoría de los ciudadanos, la mayor inversión de su vida.

Pese a que disfrutar de una vivienda digna y adecuada es un derecho de todos los españoles recogido constitucionalmente, no es un derecho de fácil acceso. En este punto del estudio conviene pues atender a la vivienda como necesidad básica y derecho de toda persona. Sin, por ello, desconocer otros significados que indudablemente tiene.

Está pues justificado, desde esta óptica, esperar que al esfuerzo económico del consumidor deben acompañar unas garantías adecuadas. En orden a la información sobre el producto que se adquiere, a la transparencia de la operación mercantil, a la calidad de los componentes y del producto final, a la información sobre los aspectos legales de la construcción, sobre las cargas y gravámenes que acompañan, en su caso, a la vivienda y, en definitiva, garantías que alcancen a todos los aspectos técnicos, económicos, legales o fiscales que afectan a la vivienda y a la operación de su adquisición o arrendamiento.

Por otro lado, la concentración urbana al tiempo que obliga al reparto de un suelo escaso y a crear servicios dotacionales en el ámbito de la disciplina urbanística, condiciona a la vivienda al darla una dimensión más allá de su sola utilización individualizada, en cuanto es elemento conformador del entramado de urbanización que compone el sustrato urbanístico de la ciudad, y también en este significado interesa al consumidor, pues se trata del hábitat en el que se desenvuelve la mayor parte de la población.

En no pocas ocasiones se adquiría sobre plano y a obra en construcción, sin otro compromiso por parte del promotor que respetar la superficie y la distribución del piso sobre plano. Cuando se compra un piso terminado, basta una visita al piso, a veces al piso-piloto, para decidir la compra. Lo que adquiere el consumidor es más que un espacio distribuido. Un piso consta de un conjunto de instalaciones y servicios, muchas de estas y estos empotrados en la fábrica del edificio lo que dificulta enormemente su verificación. El piso forma parte de un inmueble más amplio al que se refiere muchos de los servicios y de los que participa el adquiriente del piso como

elementos comunes del inmueble a cuya comunidad de propietarios entra a formar parte en cuanto propietario del piso en virtud de la relación de propiedad horizontal. Sobre estos elementos comunes rara vez se facilita otra información por el promotor que su mera enunciación cuando se interesa por ellos el comprador.

Junto a esta dimensión física de la vivienda existe otra jurídica registral, fiscal y financiera que hace de la adquisición de la vivienda y del arrendamiento un acto complejo, frente al que el consumidor o usuario, a veces, se encuentra indefenso. Buena prueba de ello es el hecho de que la vivienda venga siendo, con mucho, el sector que más consultas, reclamaciones y denuncias genera entre los consumidores.

La importancia que tiene la operación de adquisición de vivienda estimula que cada vez más desde los poderes públicos se articule una normativa tutiva del mismo, ubicándose en un derecho nuevo al que, con reticencias, se le va reconociendo personalidad y autonomía como derecho de los consumidores.

La L. 26/1984, de 19 de julio, General de la Defensa de Consumidores y Usuarios concibe como derecho básico de los consumidores y usuarios, en su artículo segundo, letra b "la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales". Más directamente relacionadas con la vivienda en el articulado de la citada Ley, tenemos:

- El art. 5º letra j, "la prohibición de utilizar en la construcción de viviendas y locales de uso público materiales y demás elementos susceptibles de generar riesgos para la salud y seguridad de las personas".

- El art. 10º letra C nº 11, "en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador no ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación, que por su naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar la construcción o su división y cancelación).

- El art. 13.2 sobre documentación a entregar.

- El RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores colma la laguna del derecho a la información que ha de serle suministrada al consumidor o usuario, en la adquisición o arrendamiento de una vivienda. Esta norma resulta de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos se dirijan a consumidores.

Este RD que no entorpece, sino que complementa la aplicación de la Ley General de Publicidad de 11 de noviembre de 1988, obliga a que la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se rodee de una serie de garantías, de tal forma que no induzca a error a sus destinatarios.

A tal fin, se obliga a quienes realicen actividades sujetas a esta norma a facilitar a los destinatarios de la vivienda la información y documentación que se detalla en su articulado. En su art. 11 se prevé una remisión al régimen sancionador de la LGDC y U y del RD 1945/1983.

Este RD supone un paso muy importante en la defensa del consumidor en un tema de tanta transcendencia para él como lo es la vivienda, porque se trata de una norma armonizadora y de síntesis, con obligaciones concretas para el promotor y obligatoriedad garantizada por un régimen sancionador. Su resultado práctico en nuestra Comunidad al menos no ha sido tan bueno como cabía esperar.

Hasta esta norma, la adquisición de un bien de tanta importancia económica se realizaba en unas condiciones de forzada confianza en las promesas del promotor. Se trata con esta norma de que el comprador conozca el bien que adquiere y las condiciones en que efectúa su adquisición.

Con los datos de que disponemos de la U.C.E. (Unión de Consumidores de España) y de la O.M.I.C. del Ayuntamiento de Valladolid, relativos a 1.993, se constata que las reclamaciones y consultas sobre vivienda en Castilla y León continúan siendo las más numerosas, y se centran principalmente en el incumplimiento de contratos, en las dificultades de la tramitación, en incrementos de renta y en repercusiones de gastos y calidades. Por todo ello parece que existe una desinformación de carácter previo a la adquisición de la vivienda por parte del comprador o del usuario de un alquiler.

En la preocupación que suscita el desarrollo del Plan Nacional de Vivienda en nuestra Comunidad, medida a través de las consultas habidas en enero-diciembre 1993 en la red de puntos de información de UCE, muestra como nuestra Comunidad Autónoma presenta un porcentaje del 3% de consultas sobre ese tema, siendo las viviendas a precio tasado las que mayor interés suscitan.

En 1994 se creó en Castilla y León la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad, que pese a su escasa vida ha recibido ya un importante número de adhesiones y que

supondrá una auténtica alternativa a los juzgados ordinarios en el conocimiento y resolución de los asuntos que mediante solicitud de arbitraje le sean sometidos a resolución mediante laudo con idéntica eficacia que las sentencias judiciales.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.- El excesivo control del suelo por la Administración Pública distorsiona el mercado de la vivienda, restándole agilidad, dificultando la previsión del coste final de la construcción, encareciendo la vivienda y, en definitiva, entorpeciendo el normal juego de la oferta y la demanda.

Por lo que **se recomienda** que la intervención Pública se limite a gestionar y urbanizar el suelo, así como a agilizar su recalificación, para a continuación ofertar el mismo al mercado, con un criterio de generosidad que permita terminar con la escasez de suelo.

2.- La fórmula de la Cooperativa de Viviendas, es una buena fórmula para adquirir una vivienda abaratando costes, pero en algunos casos se utiliza esta cobertura - mejor tratada fiscal y burocráticamente- para encubrir actuaciones de promotoras, pervirtiendo su verdadera finalidad.

Por lo que **se recomienda** dignificar la figura del Gestor de Cooperativas, profesionalizándolo y responsabilizándolo en su gestión. De forma que resulte un profesional fiable para los cooperativistas.

3.- El Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano de la Comisión de las Comunidades Europeas aconseja superar el enfoque sectorial que ha venido teniendo las áreas metropolitanas europeas buscando soluciones integradas y conjugando la creatividad con la belleza de las ciudades. Conservando el patrimonio cultural urbano, y defendiendo la herencia arquitectónica.

En esa línea, la Comisión de Trabajo que elabora el presente estudio **recomienda** prestar mayor atención a la calidad, belleza, funcionalidad, impacto visual y diseño de los edificios, evitando que en el futuro puedan repetirse parques inmobiliarios como los que actualmente existen en nuestras ciudades.

Se debe poner especial énfasis en el respeto a la tipología y al entorno en las construcciones en el medio rural. E invitamos a nuestra Administración Regional a que mejore, en los aspectos señalados, las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, contribuyendo a proteger la construcción tradicional de nuestras localidades.

4.- El intrusismo en las operaciones mercantiles del mercado inmobiliario, enrarece la relación mercantil y resta garantías al consumidor.

Por lo que **se recomienda** mayor implicación de los Agentes Titulados de la Propiedad Inmobiliaria en las operaciones inmobiliarias del sector, exigiendo a éstos responsabilidad en las transacciones en las que participen y que se constituyan en garantía de sus clientes, formalizando auténticos contratos en sus operaciones.

5.- El alza observado en el precio de la vivienda nueva en Castilla y León, aconseja **recomendar** medidas de contención de precios en un bien tan básico como la vivienda: ofertar al mercado suficientes viviendas en alquiler, fiscalidad más favorable, mayor número de V.P.O. y de V.P.T., créditos en mejores condiciones, medidas contra el fraude, entre otras.

6.- La fiscalidad de la vivienda presenta un esquema complejo, que dificulta la adquisición de la vivienda por el consumidor y/o usuario.

La Comisión de trabajo, en consecuencia con lo anterior, **recomienda** simplificar el esquema fiscal actual, evitar el devengo del IVA en su totalidad en el momento inicial de una operación financiera que normalmente se alarga en el tiempo, y temporalizar su pago.

7.- La Comisión de Trabajo recomienda la mayor colaboración entre Administración Pública y Entidades Financieras a fin de favorecer el abaratamiento del costo del crédito, de agilizar su concesión, ampliar las facilidades de acceso al crédito-vivienda, mediante convenios de colaboración u otro medio adecuado.

La Banca Oficial no debe seguir perdiendo protagonismo en el mercado financiero del crédito hipotecario, sino que a través de la mejora de sus condiciones de crédito debe rescatar cuotas en un mercado de tanto significado social como lo es el del acceso a la vivienda, en correspondencia con su carácter público. La Banca Oficial no ha respondido a la demanda del público y del mercado, no ajustando su oferta crediticia a los niveles alcanzados por la Banca Privada y las Cajas de Ahorro.

8.- La Comisión de Trabajo valora positivamente el interés que la Administración del Estado manifiesta por la vivienda en alquiler y **recomienda** a la Administración Regional de Castilla y León incluir en su política sobre vivienda como prioritario el apoyo al alquiler. Reconociendo que en nuestra Comunidad existe una línea de

ayudas al alquiler, alentamos el mantenimiento de esta subvención, incrementando su dotación económica y racionalizando los requisitos de acceso.

9.- Por lo que a la ejecución del Plan Cuatrienal se refiere, los datos acumulados todavía permiten seguir hablando de un buen cumplimiento del Plan por nuestra Comunidad Autónoma. No obstante, se observa un distanciamiento creciente del cumplimiento de los objetivos previstos en los ejercicios más cercanos.

Por lo que la Comisión de Trabajo **recomienda** recuperar actuación para volver a lograr los buenos resultados que se estaban consiguiendo en nuestra Comunidad en el primer momento de ejecución del Plan.

La atención a nuestro Patrimonio Arquitectónico queda tutelada a través de las tres líneas de actuaciones (restauración del Patrimonio Residencial Urbano Protegido, Rehabilitación de edificios de carácter religioso, y rehabilitación de construcciones o elementos tradicionales de arquitectura popular) arbitrados por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento, en cuanto a construcciones merecedoras de protección. No obstante, es tanto el Patrimonio Arquitectónico de nuestra Comunidad, que su conservación sólo es posible estimulando, desde la Administración Regional la actuación de los propietarios en el mantenimiento de esta arquitectura tradicional de nuestra Comunidad y aplicando con celeridad y eficacia la normativa vigente.

La Comisión de Trabajo juzga acertada esta línea de ayuda y **recomienda** su mantenimiento y protección, en beneficio de estos inmuebles de indudable valor cultural, para no tener que sufrir constantes pérdidas de patrimonio.

Respecto a las iniciativas más específicas de nuestra Administración Regional, éstas se concretan en subvencionar rentas intermedias, alquileres y vivienda rural.

En la última convocatoria de ayuda para subvencionar la adquisición de viviendas a perceptores de rentas intermedias, se introducen importantes novedades con respecto a la convocatoria anterior.

Así, se establecen dos grupos de beneficiarios en función de los ingresos de la unidad familiar, de tal forma que las cuantías de las ayudas se fraccionan en dos importantes tipos diferentes según el grupo a que pertenezca el beneficiario, se admite la posibilidad de tramitar anticipadamente los expedientes, se rebaja el

importe de las cuantías por beneficiario que en la última convocatoria pasada podía alcanzar la 500.000 pts. y en la actual no podrá superar las 300.000 pts..

Estas novedades merecen a criterio de esta Comisión de Trabajo una valoración positiva porque contribuyen a un mejor reparto de la dotación económica de la ayuda y al agrandamiento de la base de beneficiarios.

Sin embargo el acortamiento del plazo de presentación de solicitudes de 3 meses a 18 días, parece excesivamente corto para poder reunir la documentación que exige la convocatoria, por lo que **recomendamos** su ampliación.

La subvención a alquileres, que es una ayuda de gran aceptación social y muy acorde con las últimas tendencias en materia de política de vivienda de apoyo al alquiler, mantiene su texto en los mismos términos que en la convocatoria anterior, manteniendo el criterio de subvencionar porcentajes de renta en función del nivel de renta y aclarando que el requisito referido al tope de 60.000 pts./renta se entiende excluidos gastos de comunidad. Aclaración que evitará inadecuadas interpretaciones. Se acorta muy considerablemente el plazo de presentación de solicitudes, por lo que se da por reproducida la recomendación que hacíamos con respecto a la ayuda anterior.

Estas ayudas junto con la relativa a vivienda rural, cierran un marco de iniciativas de nuestro ejecutivo complementario de la actuación planificada nacional.

Se observa en las ayudas a alquileres y en las de adquisición de vivienda por perceptores de rentas intermedias un retroceso en el bienio 91/93 de cierta significación por lo que **se recomienda** redoblar los esfuerzos de dotación económica en estas ayudas tan necesarias en nuestra Comunidad para no restarles efectividad.

Valladolid, 5 de abril de 1995

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Carlos Villacé Fernández

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Fdo.: José Manuel García-Verdugo

FUENTES UTILIZADAS

El Mercado Inmobiliario

- Estadística 1993 MOPTMA. Vivienda.
 - La vivienda en la C.E.E. por Agustín Jover Armengol, Generalitat Valenciana.
 - Libro Verde sobre Medio Ambiente Urbano. Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento. Comisión de las Comunidades Europeas. Julio 1990.
 - Concesión de Licencias en Valladolid. Período 1977-1994. Facilitado por AVECO.
 - Estudio de la demanda residencial en la provincia de León de 1992. TECNIGRAMA, encargado por la Federación Leonesa de Empresarios. Facilitado por CECALE.
 - Necesidad de Vivienda en Castilla y León. Fecha 1980/86.
- Autores: López Alonso y Rodríguez Rojo.

Acceso a la Vivienda

- Informe Anual 1993 del Banco Hipotecario
- Revista Española de Financiación a la Vivienda
Diversos artículos; editada por el Banco Hipotecario
- Estudio sobre evolución de las hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad Junio-94, realizado por el Control de Gestión de Caja España
- Datos facilitados por Tecnomedia.
- El Mercado Hipotecario en Castilla y León. Revista Economía nº 126, de 25 de noviembre de 1994.
- Anuario Estadístico 1993
- Jornadas sobre "La vivienda en alquiler en Castilla y León", celebradas el 6 de octubre de 1994 en Valladolid, Organizadas por el grupo LARCOVI y BAÑOLES S.A.
- Datos facilitados por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- I N E.
- Revista Económica Cinco Días, artículo publicado el 2 de diciembre de 1994 por Gaviñé Plazas.
- Revista Dinero nº 584 del 28 de noviembre de 1994.

Actuación de la Administración Pública en materia de Vivienda

- Boletín Estadístico de Vivienda. Resumen 1993. Elaborado por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Memoria Anual 1993 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- V.P.O. de Promoción Pública 1991-1992. Publicación de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Seguimiento Estadístico y Financiero del Plan de Vivienda 1992-1995. MOPTMA (agosto 1994).
- Vivienda Pública y Recuperación Arquitectónica 1991. Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Catálogo.
- Catálogo de Obras de Rehabilitación del Patrimonio realizadas por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Período 1991-1992.
- Estudio sobre necesidades de vivienda en Castilla y León. Informe sobre 12 Ciudades. Facilitado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Estudio sobre Necesidades de Vivienda en Castilla y León 1992. Facilitado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Retrato Social de Europa. Eurostat. Vivienda. Facilitado por CECAL.
- Informe Coyuntura del Colegio de Arquitectos de España. Segundo Trimestre 1994.
- Europe Sociale. Documento Eurostat. Facilitado por CECAL.
- Encuesta Coyuntura de la Industria de la Construcción. Primer y segundo trimestre 1994. MOPTMA.
- Edificación y Vivienda 1993. Datos sobre Licencias de Obras concedidas por los Ayuntamientos. MOPTMA.
- Los Mercados Inmobiliarios. Políticas para los años 90. OCDE.

Los Consumidores ante la Vivienda

- Soluciones a un problema. La vivienda
Edición de la Unión de Consumidores de Castilla y León -U.C.E.
- Documentación estadística sobre el tema facilitada por la Unión de Consumidores de Castilla y León - U.C.E.

- Ponencia sobre la protección del consumidor como adquiriente y arrendatario de vivienda del catedrático D^a M^a José Herrero García, en las *Jornadas sobre Reforma del Derecho Privado y Protección del Consumidor*, organizadas por la Universidad de Salamanca y el Centro Asociado de la U.N.E.D. en Avila.
- Textos normativos de aplicación.