

Fundación Encuentro



debates



Encuentro

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

(Madrid, 25 noviembre, 1996)

Casino de Madrid
Salón Real
c/Alcalá, 15 (Madrid)

Fundación Encuentro



EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

(Madrid, 25 de noviembre de 1996)

Casino de Madrid
Salón Real
C/ Alcalá, 15

DEBATE SOBRE
EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA
(25 de noviembre de 1996)

Iniciadores del diálogo:

- 1. Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez**
Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

- 2. Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña**
Catedrático de Economía
Director del Dpto. de Economía Aplicada
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Relator:

- 3. Sr. D. Agustín Blanco Martín**
Redactor Jefe del
CENTRO DE ESTUDIOS DEL CAMBIO SOCIAL (CECS)

Moderador:

- 4. Sr. D. José María Martín Patino**
Presidente de la
FUNDACIÓN ENCUENTRO

Participantes:

- 5. Sr. D. José María Álvarez**
Director de
METROS 2

- 6. Sra. D^a Catalina Andrés Arranz**
FUNDACIÓN ENCUENTRO

7. **Sr. D. Fernando de Aragón Munárriz**
Gerente Territorial de Madrid-Capital
Centro de Gestión Catastral
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

8. **Sr. D. Enrique Badía Liberal**
Periodista
E.F.M.

9. **Excmo. Sr. Viçent Beguer i Oliveres**
Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Vivienda
Grupo Parlamentario Catalán CiU
SENADO

10. **Sr. D. José Luis Carrascosa**
Periodista
Socio Director de
RP CONSULTORES, S. A.

11. **Excmo. Sr. Ángel Mario Carreño Rodríguez-Maribona**
Vocal de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

12. **Sr. D. José Luis Carreras Yáñez**
Director de Asuntos Económicos de
SEOPAN

13. **Ilma. Sra. D^a Amalia Castro-Rial Garrone**
Directora General de Arquitectura y Vivienda
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

14. **Sra. D^a M^a del Carmen Charro Sánchez-Tabernero**
Jefa de Protocolo de la
FUNDACIÓN ENCUENTRO

15. **Sr. D. Antonio Manuel Chueca Sánchez**
Miembro del Equipo Permanente del
C.E.C.S.

16. **Ilmo. Sr. D. José Ángel Cuerda Montoya**
Alcalde del
ILMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA

17. **Ilmo. Sr. D. José María Erenas Godín**
Director General del Suelo
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
18. **Ilmo. Sr. D. Claro J. Fernández-Carnicero González**
Subsecretario de Medio Ambiente
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
19. **Dr. D. Pedro M. Francolí**
Arquitecto
20. **Sra. D^a M^a del Carmen Giménez Ruedas**
FUNDACIÓN ENCUENTRO
21. **Excmo. Sr. D. José Jiménez Villarejo**
Patrono de la Fundación Encuentro
Presidente de la Sala Quinta del
TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
22. **Dr. D. Antonio Lamela**
Arquitecto
23. **Prof. D. Jesús Leal Maldonado**
Profesor Titular de Sociología
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
24. **Sr. D. Guillermo Llamas**
Arquitecto
25. **Sr. D. Vicente López Ramos**
Director General de
LICO INMUEBLES, S.A.
26. **Ilmo. Sr. D. Tirso Lumbreras Vázquez**
Director General de Urbanismo y Vivienda
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA
27. **Ilmo. Sr. D. Gonzalo Madrid González**
Director Corporativo de Desarrollo, Planificación y Control de Gestión
R.E.N.F.E.

- 28. Sr. D. Manuel Martí Ferrer**
Secretario General de la
ASOC. NAL. DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES
DE EDIFICIOS
- 29. Sr. D. Fermín Martín Pérez**
Presidente de
COMARTOS, S.L.
- 30. Excmo. Sr. D. Jesús Merino Delgado**
Consejero de Fomento de la
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- 31. Excma. Sra. D^a Cristina Narbona Ruiz**
Ex Secretaria de Estado de Medio Ambiente
Vocal de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
- 32. Sr. D. Hilario Nuño López**
Director del Dpto. Inmobiliario de
RENTA INMOBILIARIA, S.A.
- 33. Sra. D^a Concha Osacar Garaicoechea**
Presidenta de
BANIF INMOBILIARIA
- 34. Sr. d. José de Pablo Méndez**
Director General de
SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- 35. Sr. D. José Ramón Parrilla Díaz**
Director General de
AHORRO FAMILIAR, S.A.
- 36. Sr. D. Fernando Picazo López**
Aparejador
GOMENDIO
- 37. Excmo. Sr. D. Cristóbal Juan Pons Franco**
Vocal de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

- 38. Excmo. Sr. D. Jesús Posada Moreno**
Presidente de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
- 39. Ilma. Sra. D^a Eva Povedano**
Vocal-Asesora del
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
- 40. Sr. D. Javier Ruiz-Ogarrio Herault**
Miembro del Equipo Permanente del CECS
Secretario-Administrador del Patronato de la
FUNDACIÓN ENCUENTRO
- 41. Sr. D. Carlos Sánchez Olea**
Patrono de la FUNDACIÓN ENCUENTRO
Consejero Delegado de
ATENEA COMUNICACIÓN
- 42. Sr. D. Luis Vega Fontecha**
Aparejador de
COMAIR, S.A.

PREGUNTAS CONCRETAS PARA EL DEBATE

1. ¿Nos enfrentamos a un problema de vivienda o de empleo? Si ello es así, ¿hasta que punto solucionando el problema del empleo se solucionaría el problema de la vivienda? En su caso, solucionado el problema del empleo, ¿qué estratos de demanda quedarían fuera?
2. ¿Abarataría el suelo la política marcada sobre el mismo? Y ello ¿incrementará la demanda solvente? ¿Hasta qué punto?
3. ¿Será efectiva la política del suelo con carácter general? En otro caso, tal política ¿generará perjuicios o deseconomías? ¿Cómo se pueden conjugar los aspectos de calidad de vida, que necesitan espacios libres para equipamiento y servicios con los de reducción de la incidencia del coste del suelo en la vivienda?
4. ¿Actúa el plan de viviendas como incremento de la demanda solvente? ¿Qué cobertura da el plan de vivienda a los estratos marginales? ¿Es posible y deseable cambiar la tendencia actual hacia la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler en
5. España? ¿Cómo?
6. Dentro de las posibilidades actuales del país, ¿mejoraría la situación actual un cambio en la política de vivienda?

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

(25 de noviembre de 1996)

Sr. D. José M^a Martín Patino

Buenas noches, señoras y señores. Ante todo, quiero agradecerles su presencia esta noche aquí.

Brevemente, para los que asisten por primera vez a este debate, les recuerdo el procedimiento que solemos seguir y que hemos considerado más práctico a lo largo de más de una docena de encuentros como éste. Para que las intervenciones se produzcan de forma ordenada, que es el problema principal que se suele presentar en este tipo de debates donde todo el mundo tiene derecho a hablar, y para eso les reunimos, porque lo que pretendemos es conocer las opiniones de los otros, proponemos cinco cuestiones, en forma de preguntas concretas.

Para iniciar el diálogo, elegimos siempre a dos personalidades que nos parecen especialmente expertas en la materia tratada e intentamos que no coincidan en sus tendencias. Esta noche tenemos a D. Antonio Serrano Rodríguez, Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Valencia y colaborador del informe que elabora esta Fundación todos los años, y a D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, Catedrático de Economía y Director del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad Complutense, además de otras muchas responsabilidades en cargos empresariales. A ellos les pedimos, como a todos ustedes, que sean lo más sucintos posible en la exposición de su intervención. No se trata de contar o narrar sino de formular y razonar.

Concederemos la palabra siguiendo el orden de las preguntas. Solamente a los «iniciadores del diálogo» les otorgaremos más tiempo para que planteen su visión general del problema y de las relaciones que tiene sobre otras cuestiones.

También hay un «relator», D. Agustín Blanco Martín, redactor-jefe de nuestro informe, quien tomará nota de las intervenciones y al final tratará de hacer un resumen, una especie de brevísimo informe sobre las cuestiones que han sido más unánimes y aquellas en las que ha habido discrepancias.

Tiene la palabra D. Antonio Serrano Rodríguez.

Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez

Voy a referirme, en primer lugar, exclusivamente a la primera pregunta para seguir el orden marcado por el moderador. Me he permitido distribuirles una serie de cuadros -que tienen encima de la mesa- en los que se recogen aspectos relacionados con el problema a tratar. En el primero de ellos, se observa la evolución de la accesibilidad a la vivienda en España. Este estudio lo hicimos por primera vez en el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y después se ha generalizado. Aunque tiene un cierto margen de variación, porque depende de las hipótesis de partida que se hagan, básicamente recoge el esfuerzo que una familia media, compuesta por una persona con un ingreso medio correspondiente a la renta *per cápita* española, tendría que hacer -cuál sería el porcentaje de ese ingreso- para adquirir una vivienda de acuerdo con las bonificaciones fiscales u otras que existen en la sociedad española o sin atender a esas bonificaciones. Este evolución es interesante si se tiene en cuenta que oficialmente se considera que el porcentaje máximo que habría que dedicar al tema de la vivienda se sitúa alrededor del 30%. Vemos que estos porcentajes no se han llegado a alcanzar nunca, incluso con bonificaciones, en el período descrito. En 1985 los precios medios de la vivienda estaban en su fase más baja; en 1991, en la fase más alta del ciclo. Desde 1991 a 1996 prácticamente se han estabilizado los precios como se puede apreciar en el segundo cuadro. El porcentaje de acceso de esa persona con ingresos medios a una vivienda media ha evolucionado, situándose la cifra máxima en 1990-91 y con un fuerte descenso hasta 1996, cuando las tasas prácticamente son similares a las de 1985.

Estos cuadros se completan con otro sobre la evolución de la renta *per cápita* a precios de mercado, del IPC, del precio medio del metro cuadrado de la vivienda y del precio medio de la vivienda de alquiler, con las fuentes que se señalan en cada caso. En el tercer cuadro se analiza la renta *per cápita* a precios corrientes de mercado, la población activa y la población ocupada.

Se nos pregunta si el acceso a una vivienda es un problema de vivienda o de empleo. Realmente, lo que intenta formular la pregunta es si todo el mundo tiene dificultades para conseguir una vivienda o si es un problema que sólo afecta a determinados estratos de población. Y para ello, dado que en España tener un conocimiento exacto de la distribución de la renta es muy complicado y las aproximaciones pueden ser muy discutibles, tienen una tabla donde se ofrecen datos oficiales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social sobre la distribución de los aproximadamente siete millones de personas que se benefician de la Seguridad Social por algún tipo de contribución (invalidez, jubilación, viudedad, orfandad, etc). De estos siete millones de personas, prácticamente dos tienen una renta mensual situada entre las 50.000 y 55.000 pesetas.

Las conclusiones que se sacan de estos cuadros es que hay una correlación muy estrecha entre las variaciones del empleo y la renta *per cápita*. La adquisición de una vivienda es un problema para los estratos sociales de renta inferior, donde tanto la evolución de los precios de la vivienda en alquiler como la de propiedad han conseguido que un porcentaje muy alto de personas con niveles de renta baja queden excluidos de la capacidad de conseguir una.

Por lo tanto, y respondiendo a esta cuestión en este breve espacio de tiempo, no es tanto un problema del precio de la vivienda sino de la distribución de la renta y de las dificultades de acceso en los estratos más desfavorecidos. Evidentemente, una mejora del

empleo y una mejor distribución de la renta entre la población tendría un efecto positivo sobre la solución del problema de la vivienda. Esta primera pregunta es una introducción al tema, el cual hay que situar en perspectiva con la relación que existe entre acceso a la vivienda y distribución de la renta en España.

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

La cuestión, dejando al lado el problema de la distribución de las rentas, es aún más grave si nos referimos a la composición de la población.

En primer lugar, un 21% a 29% de la población entre 25 y 35 años estaba en paro en el período 1990-96. En esos mismos años, la contratación temporal ha aumentado de un 30% a un 34%. No es aventurado decir que en esta población concreta es donde recae la contratación temporal y el paro. Si esa situación es cierta, ninguna de estas personas puede adquirir una vivienda, parte de ellas porque está en paro y parte porque tiene un salario eventual. Y esto no se soluciona con una política de baja de tipos de interés o un precio más bajo de la vivienda. Es un tema de empleo. Por lo tanto, la situación actual de la vivienda -que continuará empeorando- es consecuencia de que la población demandante no lo puede ser por causa del empleo.

Si nos referimos a la población en su conjunto, observamos que entre 1990 y 1995 el salario ha crecido un 34%. Y hablo de 1995 porque todavía no tenemos datos de 1996 y no sabemos cómo va a evolucionar, aunque el propio Gobernador del Banco de España ha admitido ya que los salarios se van a mantener, salvo los de convenio. En ese mismo período, el Impuesto sobre las Personas Físicas, el IVA y los Impuestos Especiales se han incrementado un 62%. No obstante, si ahora cogemos ese 34% de incremento medio salarial de la encuesta del INEM y lo comparamos con el consumo, observamos algo extrañísimo: los salarios han crecido un 34,5% y el consumo un 38%. Esto es una multiplicación de panes y peces ¿Cómo es posible? Y nos quejamos todavía de que el consumo no sube. Deberíamos estudiar el endeudamiento de las familias. De 1990 a 1995, el endeudamiento de las familias se ha incrementado un 119% y el endeudamiento en vivienda, un 193% (se esclarece la multiplicación de los panes y los peces). ¿Cómo ha podido subir más el consumo? Porque la familia se ha endeudado.

A partir de esto, aunque las cifras no son homogéneas y no existen modelos equilibrados donde podamos uniformar unos gastos con otros, y partiendo del salario medio interprofesional de la población activa ocupada, observamos que la deuda media de las familias en el período 1990-95 ha pasado de un 34% a un 62%. Si seguimos al mismo ritmo - un 12% de incremento por año-, la población española estará endeudada en un 100% al final de siglo. ¿Lo podrá soportar? En el pasado, todos estos endeudamientos los salvaba la inflación, pero esto ha desaparecido. La renta media disponible de estos asalariados, obviando deuda e impuestos, ha bajado un 10% desde 1990 a 1995; por descontado, si habláramos de los funcionarios bajaría un 25%, y tenemos que tener en cuenta que representa el 30% del salario, el 20% de los asalariados y llevan tres congelaciones consecutivas. La contracción de la demanda está producida por el nivel adquisitivo y por la escasez de población.

Pero, aunque se solucionarán los problemas del empleo y de los salarios, siempre habrá estratos de renta que necesitarán ayudas. Por ejemplo, en el estudio de Plan de

vivienda de Madrid, se observó que el 50% de la población asalariada tenía menos de dos millones y medio de pesetas; toda esta población seguirá siendo demandantes de VPO.

Y quería hacer una pequeña apostilla a la intervención del Prof. Serrano. Realmente, el esfuerzo financiero, en los análisis en el ámbito europeo, depende de los salarios al igual que de los impuestos.

Al ajustar las curvas, utilizo otro procedimiento: el salario y no la renta *per cápita*. En los momentos actuales, si utilizamos el salario, y no la renta *per cápita*, y el precio financiado, las dos curvas están a punto de tocarse pero ligeramente desplazadas hacia arriba, porque las rentas más altas pueden hacer un mayor esfuerzo. Si el modelo de demanda está en una situación de despegue, ¿por qué no lo hace? Quizás la respuesta la tengamos en las explicaciones que he dado antes.

Excma. Sra. D^a Cristina Narbona Ruiz

Los elementos que han sido señalados por los dos ponentes son ciertos en cuanto a la existencia de problemas de distribución de la renta y, por tanto, de nivel adquisitivo derivado de determinados problemas, incluido el empleo. Y, por lo que se refiere a las observaciones hechas por el Prof. Rodríguez, también hay un problema de endeudamiento creciente de las familias, relacionado con ese mayor porcentaje de demandantes de vivienda que se sitúa en una determinada franja de edad, donde el esfuerzo para adquirir la primera vivienda llega a superar con mucho los niveles tolerables.

Quería introducir dos cuestiones más como reflexión a las causas de los problemas de la vivienda en nuestro país. Por una parte, es cierto que los tipos de interés han ido descendiendo y esto debería aportar cierta esperanza en lo que se refiere a la capacidad de endeudamiento de las familias; en este sentido, son muy beneficiosas las medidas que se están impulsando desde el Gobierno en cuanto a la posibilidad de reducir la carga financiera de deudas ya existentes. Pero, debemos tener en cuenta que, aunque los tipos de interés llegaran a ser cero, habría un problema de adecuación entre precio-renta disponible. Para que la mayoría de las familias españolas pudieran comprar una vivienda, incluso si el tipo de interés fuera cero, deberían endeudarse durante 10 o 15 años. Si el 90% de nuestras familias tiene unos ingresos netos al año inferiores a los dos millones y medio de pesetas -como recoge la Encuesta de Presupuestos Familiares-, un número muy alto de éstas no podría o no debería endeudarse para adquirir una vivienda de más de 12 o 13 millones de pesetas; y si el plazo de amortización se elevara de 10 a 15 años, el precio subiría uno o dos millones más, dependiendo también del ahorro acumulado. Incluso en una perspectiva a medio plazo, de ulterior disminución de los tipos de interés, existe un problema de adecuación entre el precio final de las viviendas y las posibilidades de adquisición de las mismas por parte de un porcentaje elevadísimo de las familias españolas.

Por lo tanto, hay que hacer un gran esfuerzo por racionalizar el mercado de la construcción y lograr contener los precios del producto final. De lo contrario, ni siquiera en una perspectiva de bajada ulterior de los tipos de interés, se podría resolver el problema de la accesibilidad en nuestro país.

Por otra parte, en España existe un elevado *stock* de viviendas construidas y no ocupadas -no me estoy refiriendo a la segunda residencia-. Dejando a un lado las viviendas desocupadas de las zonas rurales, se puede estimar que el número de viviendas vacías en núcleos urbanos se sitúa en torno a las 700.000 -de acuerdo con el último censo del INE y las estimaciones posteriores-. Por lo tanto, no se trata sólo de resolver el problema mediante el fomento de la nueva construcción y de la nueva oferta en el mercado, sino insistir en la rehabilitación y movilización de nuestro parque de viviendas desocupadas, algo en lo que en este país todavía estamos bastante por detrás de otros países europeos.

En tercer lugar, los datos que se nos ofrecen confirman que la opción del alquiler sigue siendo muy poco accesible para la gran mayoría de los ciudadanos. Se observa una tendencia al alza y no se vislumbra una inflexión en esa evolución que permita contar con la alternativa de la vivienda en alquiler, sobre todo para aquellos para los que el esfuerzo del endeudamiento de la compra de una vivienda y el consiguiente préstamo hipotecario sea una opción desaconsejable.

Prof. D. Jesús Leal Maldonado

El problema del acceso a la vivienda está centrado fundamentalmente en las rentas bajas, pero sobre todo afecta a los jóvenes. Entre 1981 y 1996, la edad de emancipación en España se ha retrasado tres años y medio, estando actualmente cerca de los 29 años. España es el país europeo en el que la permanencia de los hijos en el hogar familiar es más prolongada. La emancipación de los jóvenes españoles se produce 10 años más tarde que la de los jóvenes suecos. Por ejemplo, un joven americano se emancipa normalmente hacia los 18 años y, aunque vuelva a su casa con sus padres, este período no supera el año y medio, ya que retorna otra vez a vivir solo.

No es sólo un problema de rentas, es un problema de grupos sociales; afecta de manera muy precisa a los jóvenes y también a los ancianos. Si observáramos dónde viven la mayoría de las personas mayores veríamos que habitan en las peores viviendas.

Quisiera incidir en otro punto que me parece también muy importante, que va más allá de las rentas. No solamente es difícil acceder a una vivienda por causa de las rentas, también influye la región donde se viva, en primer lugar, y los tipos de contrato, en segundo lugar. En 1995, el 52% de los jóvenes entre 28-30 años tenía un empleo remunerado. Sin embargo, si establecemos la relación entre emancipados y no emancipados en dicha franja de edad, nos encontramos con una diferencia muy escasa en relación con el trabajo; casi la misma proporción de emancipados y no emancipados, es decir, jóvenes que tienen una vivienda y los que no la tienen y tienen trabajo. Sin embargo, al analizar los tipos de trabajo, el 46% de los emancipados tienen un empleo temporal frente al 55-56% de los no emancipados. Por lo tanto, al intentar ver como influye el empleo en los procesos de acceso a la vivienda, hay que tener en cuenta que no solamente es un problema de disposición de renta sino de continuidad de las rentas y de forma de estructuración del mercado de trabajo. Si el mercado de trabajo avanza hacia una mayor temporalidad y precariedad, el problema se incrementará, independientemente de la evolución de las rentas.

Sr. D. Guillermo Llamas Ramos

Quería continuar la intervención de Jesús Leal y de Cristina Narbona en el sentido de que hay que extraer el problema de la vivienda de la estricta correlación con el empleo y con las rentas. Nos equivocaríamos o, por simplificar el problema, nos desviaríamos de sus justas causas si no tenemos en cuenta que el problema de la vivienda es mucho más complejo. No es solamente renta, no es solamente empleo.

Hay muchos otros factores que influyen en esta problemática. Por ejemplo, la burocracia excesiva y las trabas administrativas que existen, derivadas de nuestra legislación o simplemente acrecentadas por una Administración que no funciona con la debida agilidad; la escasez de suelo y, lo que es peor, la dificultad de producción de suelo en muchos ayuntamientos; la inadecuación de la oferta con la demanda. Este último aspecto no se ha estudiado suficientemente -y aquí estoy de acuerdo con Jesús Leal- porque no hay un mercado de viviendas para jóvenes. Nadie ha pensado que la tipología de la vivienda para jóvenes es distinta de la que habitualmente proyectamos o construimos.

En referencia al asunto tratado por Cristina Narbona, diría que todavía no hemos conseguido un mercado de alquiler en este país que funcione. El mercado actual es prácticamente inexistente.

Ilma. Sra. D^a Eva Povedano

Hay una cosa que generalmente se olvida: las relaciones causales son múltiples y se relacionan las unas con las otras. ¿De qué depende el nivel de empleo entre otras cosas? De los salarios reales, que a su vez, olvidando los salarios nominales y la productividad, se supeditan al nivel de precios. Dicho de otra forma, el precio de la vivienda determina, entre otros elementos, los salarios reales que, a su vez, estipulan la cantidad de empleo que puede absorber una economía. Si fuésemos capaces de aplicar de forma seria reformas estructurales y de liberalizar nuestra economía, podríamos obtener una rebaja de salarios reales que redundaría en un mayor nivel de empleo. Estoy prácticamente segura que es a eso a lo que se refiere Luis Ángel Rojo cada vez que insiste en las reformas estructurales. Y en ese sentido, esto se relaciona con la cuestión tercera de la liberalización del régimen actual del suelo, aunque no únicamente con esa reforma estructural.

Dr. D. Antonio Lamela

Este tema es tan complejo que es muy difícil hacer disgregaciones, y reducirlo a cuatro o cinco cuestiones. Todo está tan interrelacionado que, difícilmente, vamos a saber enfocar el problema, si no es de una forma globalizada.

Respecto a la primera pregunta, habría dos sectores sociales que quedarían marginados: la juventud y los jubilados. Los jubilados serían los más perjudicados porque,

mayoritariamente, tienen que vivir de una pensión concreta y específica, sin tener otros recursos.

Excmo. Sr. D. Ángel Mario Carreño Rodríguez-Maribona

La solución parcial al problema del empleo trae aparejado un hecho: la movilidad. Personas con problemas de movilidad, en su primer empleo, las que no están fijadas en el mismo lugar de trabajo -funcionarios, bancarios, policías, guardias civiles, etc-, necesitan la vivienda de alquiler.

Se ha hablado fundamentalmente de adquisición. En todos los datos se habla de adquisición y muy poquito del mercado de alquiler. Hay que fomentar el mercado de alquiler. Me parece un disparate que una persona que ha conseguido su primer empleo, recién salida de la Universidad o de la Formación Profesional, pretenda adquirir una vivienda, sobre todo en estos tiempos de contrato temporal. En cuanto a los estudiantes, cada vez se hacen menos Colegios Mayores, pero cada vez los estudiantes se agrupan más y no se ha conseguido bajar el precio de las viviendas de alquiler en las zonas universitarias. No he visto ninguna encuesta seria y solvente de necesidades por estratos de salarios y de viviendas.

Pero, también es importante la vivienda para los jubilados. Hace muchos años, en Estados Unidos había un sistema a través de fundaciones que se dedicaban a solucionar el problema de la tercera edad; los ancianos dejaban sus pisos, que eran alquilados o en propiedad, y se iban a edificios financiados por fundaciones, a las cuales se les permitía una edificabilidad mayor de la que había -seis plantas más- para crear residencias; además, a esas personas se les deducía el 20% o 25% en función de los ingresos familiares.

Sr. D. José Luis Carreras Yáñez

Merece la pena recordar que por muy difíciles que sean de interpretar o de creer las cifras de las estadísticas sobre vivienda, el año pasado se empezaron 300.000 viviendas y todos los estudios resaltan que la necesidad de vivienda nueva estaría en torno a las 250.000 o 270.000 viviendas por año. Podría ser lógico que hubiera un momento de inflexión en el mercado, independientemente de que todas las demás causas pueden ser muy importantes o quizá más importantes que ésta.

Además, la segmentación del mercado entre la oferta de viviendas de nueva construcción y el resto del patrimonio al que se ha referido muy inteligentemente Cristina Narbona está y sigue existiendo en la sociedad. Mientras esto sea así, no se podrá resolver el problema de la vivienda. Se debe integrar todo en un solo mercado (la vivienda nueva y la vivienda usada, la vivienda rehabilitada usada o no rehabilitada, la vivienda en alquiler y la vivienda en propiedad). Hay una cosa que es perfectamente comprensible: si la vivienda cuesta dos millones de pesetas menos, se elige ésta, aunque tenga menos metros cuadrados, ofrezca problemas de futuro hacinamiento, etc.

Por lo tanto, debemos pensar que la vivienda debe tener unos moldes mínimos, pensados para un mercado que es sumamente rígido. Si esto no es así, vamos a crear unas condiciones de hacinamiento parecidas a las que existían en la década de los sesenta. Es probable que mucha gente se acuerde de los problemas de este tipo que producían las viviendas de 38 m² útiles.

Sr. D. Manuel Martí Ferrer

Efectivamente -para ceñirme al tema concreto de la pregunta-, resolviendo el problema del empleo se resolvería buena parte del problema de la vivienda.

Existe mucha liquidez en manos de las entidades financieras procedente del ahorro familiar. Si este ahorro de las familias con necesidad de vivienda no se plasma en actos concretos de adquisición es consecuencia de la inseguridad que sienten estas personas ante su futuro.

Hace una semana propusimos la creación de productos financieros parecidos al crédito *revolving*; es decir, la posibilidad de que una persona, a lo largo de su vida activa, pueda ver interrumpida su renta por una situación de desempleo durante un cierto tiempo y que esa situación, lamentable, no suponga la pérdida o la puesta en ejecución de la hipoteca que temporalmente no puede pagar. A la larga, cuando en este país se entienda que el empleo está sujeto a despido, como ocurre en otros países, el problema mejorará.

Nos movemos en un círculo vicioso. Es conocida, e inevitable al parecer, la tendencia al hacinamiento en las grandes ciudades. Y esto crea un doble problema: la población emigra a las grandes ciudades creyendo que va a tener mayores oportunidades de conseguir un empleo y, a su vez, esto genera una demanda adicional de vivienda que, consiguientemente, produce una elevación de los precios. Debemos pararnos a pensar dónde vamos y dónde queremos ir para interrumpir ese círculo vicioso que puede acarrear consecuencias peligrosas. No me gustaría vivir, desde luego, en México D.F. o en Los Ángeles.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Dado que este punto primero, tal vez más económico, ha terminado su ciclo de intervenciones, le concedo la palabra a los dos «iniciadores del diálogo» para que puedan hacer las puntualizaciones oportunas o responder a algunas cuestiones brevemente. Después iniciaremos el diálogo en torno a la segunda y tercera cuestión, ambas referidas al tema del suelo.

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

Estoy de acuerdo con Cristina Narbona en el tema del *stock*. El problema del *stock* proviene de que nos sobran viviendas grandes y caras y nos faltan viviendas baratas y pequeñas.

Estoy de acuerdo con el Prof. Leal, quien hizo una exposición bastante amplia sobre la situación de la población. En cuanto al hecho de que los jóvenes españoles se emancipen después no sé si es un problema de empleo y renta o de que quieren estar metidos «debajo de las faldas de su madre». Es más un problema de empleo y renta, aunque no cabe la menor duda de que las estructuras europeas y españolas tienden a una emancipación más tardía, porque también nuestras carreras son más largas.

En cuanto a Eva Posada, el Sr. Rojo dice que el ahorro de las familias está subiendo, sin embargo no podemos determinar dónde se produce realmente el ahorro. Sí está subiendo, se verá dentro de poco, puede ser un efecto de balanza de pagos por cuenta del capital. ¿De dónde viene el ahorro? Posiblemente esté subiendo el ahorro en la familia, pero no en la proporción que se está viendo.

En cuanto al tema de variar las estructuras, fijar unas rentas más bajas o intentar mantenerlas, no cabe la menor duda de que la economía tiende a ajustarse a largo plazo. Pero precios y salarios son rígidos a la baja. El precio de la vivienda se ha comportado siempre con una rigidez total y absoluta, cuando hay una demanda creciente; si no hay demanda, la situación es distinta como reflejan los estudios de todas las provincias españolas.

Con relación al Sr. Carreras, estoy totalmente de acuerdo en que se están construyendo más viviendas. El problema es que se construyen las viviendas que no se necesitan. Si se hubieran construido 300.000 viviendas de VPO de 60 metros cuadrados hubiera sido perfecto, pero se está construyendo vivienda libre de estrato medio o medio-alto. Las últimas estadísticas de Madrid nos dicen que en los últimos 12 meses se han iniciado 40.000 viviendas libres de estrato medio-alto, lo que representa el doble de las viviendas nuevas que absorbe Madrid al año.

Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez

Quiero excusarme porque en mi intervención he dado por supuestas cosas que pueden no estar tan claras. Evidentemente, me he centrado específicamente en la relación de la demanda con las posibilidades de acceso a la vivienda. Y a eso iba dirigida mi intervención, señalando uno de los problemas más graves que existen -y que ha señalado muy bien el diputado Ángel Mario Carreño- ya que por desgracia en este país no hay estadísticas sobre franjas de renta -de cómo se distribuye- ni de estratos de demanda de viviendas.

En Valencia se está intentando analizar este problema. En esta ciudad, aunque los precios del suelo en origen son del orden de cinco veces superiores a los de Madrid, los precios finales de una vivienda semejante son alrededor de tres veces inferiores a los de Madrid por diferentes motivos.

El problema de la vivienda no afecta a todos los españoles. La dificultad del acceso a la vivienda es fundamentalmente de las rentas bajas, aunque no hay que olvidar el problema de los jóvenes. En este sentido, hay que recordar que la Constitución española habla del derecho a una vivienda digna, pero no dice en ningún sitio que tenga que ser en propiedad. Los jóvenes y las personas que consiguen su primer empleo deben y pueden tener única y exclusivamente acceso a la vivienda en alquiler, salvo -y en Valencia es algo común-

cuando la renta -en la mayoría de los casos producto del dinero negro- de sus padres permite comprar dos o tres pisos que después se ponen a disposición de los hijos.

En la relación entre empleo y renta y en cuanto al salario real -señalado por Eva Povedano- tanto el cuadro segundo -que muestra la renta *per cápita* a precios corrientes de mercado- como el tercero -donde se recoge también esa renta *per cápita* como la evolución de la población activa y de los empleados- se han completado con el IPC para poder tener una idea clara de qué sucede con la renta *per cápita* real promedio española. Evidentemente, sería mejor utilizar la renta salarial, pero no responde -y por eso he recogido los beneficiarios de la Seguridad Social- a lo que sería la renta de los trabajadores. No quiero entrar en temas estadísticos pero, hoy por hoy, utilizar estos datos medios aclara más.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Vamos a entrar a discutir la cuestión del suelo, tanto su precio como su volumen. Sobre este tema había pedido la palabra D. Fermín Martín, quien lleva trabajando 25 años como promotor.

Sr. D. Fermín Martín Pérez

Llevo sufriendo, oyendo y yendo a seminarios -incluidos varios con D^a Cristina Narbona- sobre estos temas durante muchos años y, en principio, estoy muy de acuerdo con lo que ha dicho el Sr. Llamas y el Sr. Lamela. Es decir, son varios los factores que encarecen el suelo. Soy un «currito» que llevo trabajando y sufriendo 30 años la Gerencia de Urbanismo. Y la responsabilidad del encarecimiento del suelo en su mayor parte es de la Administración por varias causas. En primer lugar, la Ley del Suelo obliga a poseer el 60% de éste antes de la urbanización, cuando con un 20% ya se podría promover un polígono. Y lo digo por experiencia, ya que he tardado 8 o 10 años en promover un polígono hasta que se ha podido reunir el 60% del suelo. Con el 20% se puede agilizar un polígono porque la Administración prevé unos avales. Ese 20% obliga al resto de pequeños o grandes propietarios a vender, quienes a veces se defienden y no venden hasta que no les interesa el precio. Por lo tanto, es importante reducir el porcentaje del 60% al 20%. Además, la Ley del Suelo estipula que la Administración actuante debe tener un representante de la Gerencia de Urbanismo, que puede ser el concejal; el concejal delega en un funcionario, el jefe de departamento, que nunca aparece en ninguna Junta de Compensación, aunque se le llame -éste es otro motivo que encarece y que deja a los grandes propietarios, especuladores o inversores manejar la junta a su antojo-. No hay gerentes en las juntas de compensación; a éstas las dirige el consejo a través de su hombre de confianza.

Hay otra serie de factores, como la cesión del 15%. La Administración ha adquirido un gran patrimonio en estos últimos 15 años que no sabe utilizar. Los bienes municipales, a veces, se recalifican, se sacan a subasta, se especula con ellos. El mismo ayuntamiento especula con las dotaciones para autofinanciarse.

Hace poco, en un periódico se decía que los promotores inmobiliarios avisaban que el precio de la vivienda en la capital no bajaría con los PAU. Es cierto, el precio del suelo se ha abaratado un poquito, aunque tiene que salir más PAU. La Administración debe ser consciente de que tiene que haber más viviendas de protección oficial, más vivienda protegida, más vivienda de precio tasado y más vivienda libre. Tiene que haber abundancia y así se resolverá el 80% del problema del precio.

Una prueba de esto es que no hay paro -y estoy haciendo 150 viviendas- entre el personal cualificado de la construcción. No hay ferrallistas, ni fontaneros, ni cerrajeros, etc. La Comunidad de Madrid y los medios de comunicación tienen que convencer a la población de que un fontanero, un cerrajero, un ebanista o un carpintero puede ganar tanto dinero como un ingeniero o un informático.

Excma. Sra. D^a Cristina Narbona Ruiz

Respecto a la incidencia de la regulación en el precio del suelo, voy a aprovechar la referencia que ha hecho Antonio Serrano al mercado del suelo y la vivienda en Valencia, porque es un caso interesante.

En Madrid, efectivamente, ha habido un estrangulamiento en el que ha tenido mucho que ver el mal funcionamiento de la burocracia y de la Administración competente en materia de urbanismo. Pero, con la misma Ley del Suelo en vigor, en la Comunidad Autónoma de Valencia se ha emprendido hace algo más de un año un modelo de desarrollo del suelo diferente al de Madrid. Se han utilizado las posibilidades de mayor competencia en cuanto al desarrollo del suelo urbanizable y generado la posibilidad de que los empresarios urbanizadores compitan realmente con los propietarios mediante el régimen de concurso.

Hay aquí personas que conocen la experiencia valenciana muy de cerca y saben que se ha conseguido que el precio final de la vivienda se abarate, a pesar de que el precio del suelo en origen sea más alto. Y esto está relacionado con la capacidad de incentivar, a través de reformas legales, la urbanización del suelo, no sólo la calificación del suelo como urbanizable, programado o no programado, sino la producción real de suelo urbanizado, que es donde existe estrangulamiento en nuestro país. El suelo calificado como urbanizable no es escaso. En Madrid, antes de los PAU, ya había suelo urbanizable no desarrollado para más de 70.000 viviendas; ahora tenemos los PAU, pero no se puede decir *stricto sensu* que hubiera escasez de suelo urbanizable; sí hay dificultad de convertir el suelo urbanizable en urbanizado. Es cierto lo que decía el Sr. Martín en cuanto a las juntas de compensación, puesto que las normas que tenemos son tremendamente complejas y dilatadas en el tiempo. En cambio, en el caso de Valencia se ha comprobado que simplificando y yendo por la vía del concurso se genera una auténtica competencia entre empresas que lo que quieren es urbanizar y, por tanto, yendo más allá de la figura exclusiva del propietario de suelo que puede tener o no interés en urbanizar su terreno a corto plazo.

No estoy de acuerdo con algunas manifestaciones respecto a que el encarecimiento del suelo sea resultado sólo de la acción administrativa. Si se observan los precios del suelo en nuestras ciudades y dentro de éstas, en los distintos segmentos del mercado, es evidente que el coste del suelo se forma de manera residual, respecto de costes de otros elementos del producto inmobiliario final (mano de obra, materiales, etc.). Pero, ¿por

qué a una distancia de 200 o 1.000 metros un suelo es más caro que otro?, ¿por la acción administrativa? No necesariamente. El suelo se encarece en función de lo que cueste el producto inmobiliario que se le puede poner encima. Un suelo de una zona residencial de la ciudad, independientemente de cualquier acción administrativa sobre el mismo, será más caro que un suelo en la periferia, aunque esté ya calificado como urbanizable. Hay una cuestión de adecuación, de fijación del precio del suelo al precio final del producto inmobiliario al que ese suelo se incorpora.

Debe existir una reserva de suelo que solamente pueda destinarse a un determinado tipo de viviendas asequibles. La iniciativa privada y la iniciativa pública deben colaborar más para considerar a ese segmento de la demanda que no está suficientemente atendido. Hacen faltas muchas casas de 8, 9, 10 o 12 millones de pesetas. Por lo tanto, es fundamental que haya suelo reservado para la vivienda de precio asequible. Los ejemplos de otros países donde el suelo está controlado por el sector público con resultados satisfactorios tendrían que hacernos reflexionar cuando criticamos sólo las consecuencias negativas de la regulación. No hay ningún país en Europa que tenga viviendas tan asequibles como Holanda, donde el 70% del suelo urbanizable está controlado por los ayuntamientos; no paralizan el mercado, sino que conciertan con la iniciativa privada para que ese suelo se vaya desarrollando conforme la demanda existente en cada momento.

Excmo. Sr. D. Ángel Mario Carreño Rodríguez-Maribona

La primera cuestión que planteo es: ¿política o políticas? En este momento, es fundamental definir una política del suelo para acabar con el confusionismo derivado de que la Ley 8/90 esté recurrida ante el Tribunal Constitucional y del Texto Refundido de la ley o leyes del suelo de 1992. Es sumamente urgente que el Tribunal Constitucional aclare cuáles son las competencias de las comunidades autónomas y, al mismo tiempo, todo lo que pueda afectar o no al derecho de propiedad. Hasta este momento, en Cataluña se está aplicando una ley catalana del suelo; en otras comunidades autónomas ni se aplica la Ley del Suelo estatal ni la propia de la comunidad autónoma.

En segundo lugar, es necesaria una nueva ley, consecuente con la sentencia, que aclare esos temas competenciales. Por los datos que poseo, una comisión está estudiando esta cuestión, pero hay que esperar la solución.

La Ley de 1990 y el Texto Refundido de 1992 no consiguieron aquellos objetivos que pretendían, como el descenso del precio del suelo. Ni con el 10% anterior ni con el 15% posterior se ha conseguido que descienda. Tampoco se ha logrado incrementar el patrimonio municipal; en general, sólo se ha cambiado el 10% o 15% por una valoración económica que permitía a los ayuntamientos solucionar otros problemas en su harto debilitadas economías.

El derecho de superficie, que se ha utilizado con éxito en los aparcamientos madrileños, es importante. Para no llevar la contraria a la ahora oposición en el Congreso, pero experta en suelo, vivienda y medio ambiente, Estados Unidos es un país que se caracteriza no por el control municipal sino por la liberalización plena. Al lado de un rascacielos, se construye una casita pequeña. Y la vivienda allí no constituye ningún problema.

Excmo. Sr. D. Jesús Posada Moreno

Naturalmente, en mi intervención coincido bastante con Ángel Mario Carreño, que es secretario de la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente que yo presido y, además, somos del mismo grupo político.

Pero, haré un planteamiento más filosófico. La política del suelo durante muchos años, y el origen puede estar en la Ley del Suelo de 1956, ha tenido un carácter tremendamente intervencionista. Ha habido una conjunción de intereses, de ideas, de personas que consideraban absolutamente necesario controlar el suelo para abaratarlo y se ha llegado a la situación actual. Sin embargo, para rebajar el coste del suelo es mejor promover una oferta amplia, que los ayuntamientos recalifiquen más suelo y que las comunidades autónomas establezcan sus propias disposiciones. Por lo tanto, hay que hacer una nueva ley del suelo, después de la resolución del Tribunal Constitucional. Y me gustaría -a título personal- que fuera una ley de posibilidades, que no diéramos ahora un «cambiazó» a las cosas que funcionan; debemos tender hacia una situación mucho más liberal, menos intervencionista. Pero, puede haber comunidades autónomas en donde esa idea no sea la mejor. Así, esta nueva ley debería permitir que cada comunidad autónoma aplicara, dentro de su territorio, la política que le pareciera más adecuada.

Cristina Narbona ha hablado de los urbanizadores frente a los propietarios. Mi posición es contraria: no me gusta el urbanizador, prefiero que los propietarios tengan la posibilidad de ejercer sus derechos. Pero es posible -y lo admito- que en una determinada comunidad autónoma se establezca así y tenga un buen desarrollo.

Y esa misma amplitud que se otorgaría a las comunidades autónomas también deberían tenerla los ayuntamientos; es decir, hay que dotar a los ayuntamientos de posibilidades menos rígidas para que puedan diseñar un plan general según sus necesidades -estoy hablando de ayuntamientos del mismo tamaño-. Hoy en día, un ayuntamiento con un determinado número de habitantes, como Logroño, Huelva o Castellón, tienen que seguir una serie de medidas muy similares. No tiene porque ser así. Se puede cambiar y tratar, eso sí, de resolver el problema de los ayuntamientos, que es un asunto de financiación.

Mi propuesta sería una nueva ley de suelo más liberal, con menos intervencionismo, más iniciativa privada, pero que permita aplicar una legislación como la actual o una más liberal según el caso.

Hnble. Sr. Vicent Beguer i Oliveres

He sido durante 16 años alcalde de una ciudad y me he sentido bastante aludido con la política del suelo y las trabas, ciertas, que la Administración pone a veces. A pesar de todo, estoy satisfecho con la política del suelo que promovió mi ayuntamiento, Tortosa, de los planes parciales que se desarrollaron y de la colaboración con las juntas de compensación -donde el concejal no faltaba nunca-. Ciertamente, es mejorable, pero hay intereses, no contrapuestos, pero sí distintos.

Una política sobre el suelo siempre será beneficiosa, porque intentará equiparar la calidad con el legítimo beneficio del promotor, aunque con una vertiente social básica, que no se puede olvidar. En estos momentos, ustedes conocen el decreto-ley, tramitado como proyecto de ley, que reduce la cesión a los ayuntamientos del 15% al 10%. Nuestro grupo concretamente lo apoya y nos parece que a partir de ahí, pueda impulsarse -y la política del suelo sólo es una parte dentro de la vivienda- y abaratare quizás el suelo.

Es cierta, en parte, la complejidad de los trámites municipales, aunque finalmente son las comunidades autónomas las que han de aprobar los planes parciales. Evidentemente, cualquier cosa que simplifique los trámites facilita el resultado final y, por tanto, abarata el resultado. Pero cualquier modificación amplia hay que meditarla mucho, porque ustedes conocen perfectamente la libertad que existía hace 30 años y los resultados que produjo en algunas zonas.

Por tanto, la política del suelo debe mejorarse, pero teniendo presente siempre la calidad de vida de los ciudadanos. Es posible mantener la política de equipamientos, de calidad de vida y de actuaciones urbanísticas y planes parciales en la línea en la que se ha venido actuando, mejorando y facilitando los trámites administrativos, aunque con control.

Ilmo. Sr. D. José Ángel Cuerda Montoya

A la hora de dar respuestas concretas al tema de la vivienda y especialmente a ese estrato de la población más débil económicamente -que es el que nos preocupa a los alcaldes y a los políticos en general de una manera muy especial-, me declaro profundamente intervencionista. Estamos en una época en la que el «neoliberalismo» parece que va a arreglar todos los problemas y en la que, incluso a efectos urbanísticos, esa reducción del 15% al 10% parece que es una posible solución para abaratar el suelo. No lo creo. En todo caso, enriquecerá un 5% más a quien haga las viviendas. Como alcalde, y llevo muchos años en este cargo, me declaro radicalmente partidario de la socialización del suelo. Una municipalización del suelo llevada hasta los máximos porcentajes posibles y una adecuada gestión pública -puede que con razón se impute a veces a los ayuntamientos una inadecuada gestión- eliminaría todos los grandes obstáculos que se están produciendo.

En Vitoria, que es una ciudad media, de 210.000 habitantes, algo más de la mitad del suelo es municipal. Estamos en un proceso de extensión de la ciudad, que supone -y éste es mi objetivo inmediato- la adquisición de unos cuatro millones de metros cuadrados, que se pretende que sean absolutamente municipales. Desde la propia gestión municipal, se quiere dar una respuesta rotunda y satisfactoria a todos aquellos ciudadanos que tienen derecho a obtener un alojamiento digno. Desde este planteamiento y con una referencia muy clara sobre cuántas viviendas hacen falta, de qué características, de qué superficie, dónde, cómo, etc., el Gobierno Vasco ha realizado recientemente un estudio para toda la comunidad autónoma -que ha sido ya aprobado por el Parlamento-, el Plan Director de la Vivienda. Este plan supone que en el cuatrienio 1996-99 se construirán 32.000 viviendas, de las cuales 12.000 serán viviendas protegidas (37,5%) y 20.000 (62,5%) viviendas libres. Dentro de estas viviendas protegidas se establecen tres niveles: viviendas sociales (hasta siete millones de pesetas), viviendas protegidas de segmento medio (hasta 12 millones) y viviendas protegidas de segmento alto (hasta 15 millones de pesetas).

En nuestra ciudad, se han establecido una serie de convenios con el Gobierno Vasco en virtud de los cuales el ayuntamiento cede gratuitamente a éste suelo urbanizado. El ayuntamiento es dueño de ese suelo, lo urbaniza (cuesta aproximadamente un millón de pesetas la urbanización por vivienda), se hace cargo naturalmente de los gastos de equipamiento (escuela infantil, instalaciones deportivas y demás equipamientos culturales o deportivos) y cede gratuitamente el suelo al Gobierno Vasco para que se construyan viviendas sociales destinadas al estamento social más débil, con un precio máximo de siete millones -un porcentaje de ellas se dedicará al alquiler-. El resto de las viviendas protegidas, hasta 15 millones de costo, son promovidas directamente por el ayuntamiento; mediante concurso se adjudica el proyecto de la construcción, la ejecución de ésta y la venta de las viviendas, pero el ayuntamiento facilita los clientes al constructor. Todos los que están comprendidos entre unos determinados niveles salariales -entre 1,5 millones y 7,3 millones- pueden tener acceso a esas viviendas mediante sorteo público.

De tal manera que, a partir de ese estudio del Gobierno Vasco que se llama «Necesidad y demanda de vivienda en la comunidad autónoma» y de las previsiones que existen, se construirán en este cuatrienio el doble de las viviendas que se consideran necesarias. El Ayuntamiento de Vitoria intenta conseguir una integración social.

Esta solución no es pacífica porque existen muchos intereses -legítimos, por supuesto- entre propietarios de suelo, promotores, agentes de propiedad inmobiliaria, constructores, etc., y diferencias ideológicas importantes dentro de una corporación en la que hay seis partidos políticos. Pero, a pesar de todo, estamos avanzando decididamente con estos criterios clara y rotundamente intervencionistas. Se está intentando llevar a las últimas consecuencias este intervencionismo, de tal manera que todo el suelo que en el futuro pueda ofrecerse para ser edificado sea suelo público, propiedad del municipio.

Ésta ha sido una breve referencia sobre cómo estamos abordando el tema de la vivienda dentro de una ciudad media. Evidentemente, en una ciudad grande los problemas no son solamente de escala o de diferencia cuantitativa, sino, incluso, cualitativa. Pero, como ejemplo, se puede decir que, en las últimas promociones, nuestras viviendas protegidas para esos segmentos medio y medio-alto -entre 8.869.000 pesetas y 12.167.000 pesetas con garaje y trastero- se adjudican por sorteo para que no haya la más mínima posibilidad de que se puedan incrementar los precios de una manera subrepticia.

Sr. D. José de Pablo Méndez

En una vivienda que se venda, por ejemplo, en 20 millones de pesetas se puede establecer una especie de segmentación teórica de los costes que implica. Supongamos que el suelo cuesta unos seis millones de pesetas, ocho millones de pesetas la construcción, otros dos o tres se emplean en gastos de construcción y promoción de viviendas; el resto, dos o tres millones, sería el beneficio de la promoción inmobiliaria. Una política de la vivienda sensata debe tener un punto de vista global, no sólo individual.

En cuanto al tema del precio del suelo, si el precio del suelo para una vivienda es de seis millones, ¿qué pasaría si el solar de al lado lo vendieran por cuatro millones de pesetas?, ¿significaría que esa vivienda en vez de 20 millones constaría 18 millones? Lo más probable es que decidiera el mercado; si el promotor observara que puede venderse en 20

millones, lo intentaría. Y ahí está una de las primeras disfunciones. No hay suficiente oferta de suelo que produzca una competitividad directa en el mundo de la promoción inmobiliaria que abarate el precio de las viviendas.

¿Cómo llega a costar seis millones el suelo de una vivienda? El Sr. Martín Pérez, promotor, señalaba el aspecto de la compleja tramitación de la gestión urbanística; el alcalde de Vitoria ha dado algunas soluciones respecto a municipalizar el suelo. Pero, en la realidad, en torno al tema del suelo existe una cierta desorganización, desde el punto de vista empresarial puro y duro, con independencia de posiciones políticas. En primer lugar, alguien ha pensado cómo se podría estructurar la política de la vivienda en su conjunto para hacer que el enfoque final produjera un precio más bajo. Habría que actuar sobre la política de suelo, poniendo suelo más rápido y en mayor cantidad en el mercado. Más rápido significa agilizar todas las tramitaciones administrativas y toda la legislación urbanística, que está muy fragmentada. Más barato implicaría actuar sobre el mundo de la construcción, estructurando y homogeneizando formas y métodos. La construcción española es todavía muy artesanal. En Estados Unidos -y tengo datos de éste y de otros países-, el coste de construcción, por regla general, está más estandarizado.

También habría que tener en cuenta todo el conjunto de gastos, fundamentalmente fiscales, que influyen en el tema de la vivienda. Desgraciadamente, la vivienda en España es un elemento que, a corto o medio plazo, se convierte en ingresos fiscales bastante interesantes, bien a causa del IVA, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, del Impuesto de Bienes Inmuebles, tasas de arbitrios, etc. Todas estas normas fiscales están más dirigidas a patrimonializar determinados estamentos públicos que a producir lo que nos dice la Constitución sobre el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna.

Ciñéndonos, en definitiva, al tema del suelo, habría que simplificar todo el tema administrativo y de legislación urbanística. Hoy por hoy, la normativa urbanística aplicable al mundo inmobiliario es una especie de laberinto. Todas las tramitaciones son complejas, dilatadas, excesivas, etc. Desde el punto de vista de las entidades privadas, no es lo mismo pagar por un suelo rústico un millón de pesetas por vivienda y poder construir al cabo de medio año o un año que pagar esa misma cantidad y esperar una tramitación que puede durar cinco, seis o siete años, ya que ese capital demanda rentabilidad. La Administración -y no me atrevo a decir cuál- tendría que enfocar el tema de la vivienda desde el punto de vista del usuario final. Además, la Administración central tendría que estudiar de qué forma se puede simplificar y abaratar la vivienda, sobre todo el coste fiscal de ésta.

Excmo. Sr. D. Cristóbal Juan Pons Franco

Después de lo que han dicho mis compañeros de grupo parlamentario, Ángel Mario Carreño y Jesús Posada, poca cosa puedo añadir.

Estamos hablando de política del suelo en relación con precio del suelo, porque es uno de los factores que inciden evidentemente en el coste de la vivienda, junto a la fiscalidad, la financiación, el poder adquisitivo, los salarios, etc.

La política del suelo es una cuestión de modelo político a seguir. Quiero recordar una frase de Bertrand Russell que decía que el contenido de derecho de propiedad será en cada caso lo que decidan los detentadores del poder político. Por lo tanto, lo que se está planteando realmente es si el modelo actual de política de suelo es válido o no para la época en que vivimos. Como me considero profundamente «liberalizador», diría que este modelo no es adecuado para las necesidades de finales del siglo XX en este país. Estoy absolutamente de acuerdo con lo que ha dicho el Sr. de Pablo en cuanto a la complejidad que entraña la Ley del Suelo y, por lo tanto, se necesita un modelo mucho más simple que se pueda adaptar mejor a lo que es una economía de mercado. La política del suelo depende del mercado, se mueve dentro de los parámetros de la oferta y la demanda. Por tanto, la única forma de abaratar el suelo es aumentando la oferta. Y ante esto, sería bueno recordar el informe del Tribunal de Defensa de la Competencia de 1993 -la Sra. Povedano lo puede ratificar- donde se marcaban unas líneas muy claras de lo que tiene que ser el mercado del suelo. Esto provocó la creación de una comisión de expertos en urbanismo, quienes llegaron a una serie de conclusiones y recomendaciones de avance normativo. Toda esta política debe enfocarse hacia lo que es el mercado, liberalizar el mercado del suelo. A partir de aquí, se pueden conseguir objetivos como abaratar el precio del suelo, que es lo que realmente importa de cara al precio de la vivienda.

Evidentemente, existen dos tipos de Administración: la controladora y la intervencionista. Cualquier modelo que se plantee una política de suelo tiene que seguir o bien la dirección de la intervención administrativa o bien la del control administrativo. Prefiero que sea el control administrativo y no la intervención la que regule la política del suelo.

Dr. D. Antonio Lamela

Efectivamente, hace falta suelo urbanizado. Pero, para conseguir ese suelo urbanizado -como decía antes Fermín Martín- es necesario no prolongar las acciones administrativas durante un «calvario» de años. En Madrid, tengo la experiencia de un polígono en el que llevamos luchando 17 años y todavía no hemos conseguido tener un metro cuadrado de suelo urbanizado y disponible para su uso. No he tenido la suerte de trabajar ni en Vitoria ni en Tortosa, pero, desgraciadamente, no he tratado con ningún Ayuntamiento ágil en España. Si los he conocido, afortunadamente para ellos y desgraciadamente para nosotros, en Francia, en Suiza, en Holanda y en Estados Unidos.

Se están cometiendo graves errores de enfoque. Aparte de la LAU, que es el origen de muchos de nuestros males, el problema está en que nos estamos centrando en un enfoque único: la vivienda en propiedad, como si fuera «la solución» y en exclusiva; lo cual es incierto. Se debe volver a recuperar la vivienda en régimen de alquiler, lo que resolvería muchos problemas, simultáneamente.

Es importante que la aplicación de las ordenanzas, de los planes generales y de todo lo que es «la tramitación» sea más ágil y flexible. Estas trabas normativas crean unas enormes cargas de gastos financieros que los promotores no pueden soportar, a veces. No solamente por lo que supone de gastos y de costes, sino porque la oportunidad de un enfoque puede desaparecer y un planteamiento que en su momento era lógico y razonable, al cabo de los años, deja de serlo.

Y, no nos engañemos, todo ello termina encareciendo el producto final, a más corto o largo plazo.

Sr. D. Manuel Martí Ferrer

En la línea iniciada por José de Pablo, después de pertenecer a la comisión de expertos en urbanismo, donde coincidí con el ilustre alcalde de Vitoria, me ha dado por cuantificar el problema y saber de qué estamos hablando. Para ello, he consultado las cifras oficiales del valor del terreno rústico del catastro renovado de 1995. Resulta que el valor del terreno rústico cuyo catastro ha sido renovado en 1995 cuesta 8,45 pesetas por metro cuadrado. Admitamos que el catastro está valorado a la mitad de precio, lo que significarían 16,90 pesetas por metro cuadrado. Siguiendo por este camino, si el precio del suelo de la vivienda media en España es de 6.071 pesetas por metro cuadrado, comprobamos que se ha multiplicado por 359 veces. El sistema que tenemos, inaugurado en 1956 o antes, permite que un suelo rústico al convertirse en urbanizado aumente su valor 359 veces. ¿Qué se puede hacer? El alcalde de Vitoria pregona la socialización del suelo. Les tranquilizo porque no es tan simple. El diputado Raúl Morodo Leoncio y Mossèn Xirinacs, cuando se discutía la Constitución, pretendieron socializar el suelo. Los diputados constituyentes se negaron. Por lo tanto, habría que cambiar la Constitución para proceder a esta socialización.

No sé si la rebaja del 15% al 10% en las cesiones a los ayuntamientos irán a parar al consumidor o no, pero si no hay esa rebaja, el consumidor no podrá aprovecharse.

Los que predicamos -Jesús Posada, Ángel Mario Carreño o Cristóbal Pons- la liberalización sabemos que, por ejemplo, de acuerdo con lo que decía Cristina Narbona, hoy en día el suelo tiene un valor residual; pero no es menos cierto que no hay ninguna razón objetiva para que el suelo de oficinas tenga más valor que el suelo para vivienda. El único elemento diferencial es el valor de uso que le atribuye el intervencionismo administrativo. El Plan General de Madrid era muy restrictivo y el precio para oficinas era muy elevado hasta que una serie de núcleos circundantes han promocionado parques empresariales. La mera pulsión de la demanda ha hecho que ese valor residual se desplomara sin intervención administrativa, simplemente porque el mercado lo permitía. Después de esto, me tengo que declarar ferviente partidario del mercado; pero con matices porque libertad no significa libertinaje. Al contrario, propugno un respeto inflexible a las reglas para que un ayuntamiento no pueda reclasificar un suelo. Si estamos dando a los planes de urbanismo el carácter de norma -se ha discutido mucho si norma o acto y parece que la jurisprudencia se inclina por el carácter de norma-, ¿cómo puede ser que una norma recién aprobada necesite hasta 119 modificaciones puntuales al mes siguiente de su aprobación? No es serio. Me enseñaron que la ley tiene vocación de permanencia y que no es caprichosa. Propugno, como pasa en Estados Unidos, que los requisitos establecidos se cumplan. Un ayuntamiento no puede cambiar a su capricho un plan que ha establecido él mismo. Ésta es la fuente de muchos de los males que padecemos, porque las excepciones tienen un coste. Éste es el cáncer del urbanismo actual.

Prof. D. Jesús Leal Maldonado

Quería incidir sobre este tema que levanta tantas pasiones ideológicas entre liberales e intervencionistas. Detrás de la discusión, hay encasillamientos doctrinales más que otra cosa. Propugnaría que se investigara un poco sobre el tema, porque no existe en España ninguna investigación real, comparativa, en la que se establezca un análisis de las diferentes políticas establecidas en distintos ayuntamientos y sus efectos.

Quisiera referirme a tres puntos esenciales a la hora de establecer los elementos que inciden en la política del suelo: primero, el suelo no es una mercancía normal, no es una lavadora ni un coche, no se fabrica, por lo tanto, está sometido a un régimen económico especial, no funciona en un sistema de oferta y demanda como el de los coches o las lavadoras; a veces, aplicar los mismos sistemas nos puede llevar a soluciones erróneas. Segundo, el precio del suelo -como bien dicen los franceses- se establece en la «cuenta hacia atrás», es decir, es el precio de la vivienda el que condiciona el precio del suelo. Hay un análisis sobre la evolución de los suelos en Madrid entre 1985 y 1991 que nos muestra muy claramente como los precios del suelo van siguiendo los precios de la vivienda en función de una serie de circunstancias que no quiero detallar. En tercer lugar, existe la necesidad de un equilibrio entre lo que es la calificación de suelo y el desarrollo de la ciudad. Una baja calificación produce estrangulamiento y una sobrecalificación produce una ciudad espantosa, inacabada, con problemas de equipamiento, de servicios, etc. Estos tres elementos al combinarse tendrían que darnos la solución al problema, más allá del liberalismo y del intervencionismo.

James Barlow realizó un estudio donde se trataban de establecer las consecuencias de las diferentes políticas de suelo de varios países europeos. En él, salen mejor paradas las políticas intervencionistas porque consiguen viviendas más baratas, un desarrollo mayor de las mismas, mayor construcción y adecuación a las necesidades. Tal vez este tipo de actuaciones no se puedan adaptar a España, pero invitaría a que se desarrollasen.

En cualquier caso, el liberalismo aplicado al suelo, cuando es doctrinal, me parece muy peligroso. Uno de los efectos que podemos considerar al respecto es la «Ley Boyer», que intentaba liberalizar los alquileres para promover más viviendas en alquiler y más baratas y no lo consiguió. El porcentaje de viviendas en alquiler continuó bajando y los alquileres siguieron subiendo. Luego, no hay una relación directa entre el proceso de liberalización y la disminución de los precios. Tampoco hay concordancia entre el proceso de disminución de las cesiones -del 15% al 10%- y el de los precios, ya que después de este decreto los promotores aseguran que el precio de vivienda no bajará en Madrid. Por lo tanto, es difícil establecer una causa-efecto, en relación con mayor liberalización-más disminución del precio de la vivienda en su conjunto.

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

Por descontado, habiéndose producido tantas opiniones, no cabe la menor duda de que virtualmente aquí se ha dicho todo. Pero, tengo también mi opinión, que es la conjugación de diferentes pareceres.

En primer lugar, cuando se habla de suelo hay que tener cuidado porque no es un problema de toda España, sino de determinadas provincias. Tienen dificultades las principales capitales y la cornisa cantábrica, en esta última por causa de la orografía.

Actualmente, con los estudios hechos sobre la relación del precio de vivienda de VPO y el de la vivienda libre, casi el 60% de las provincias no tiene problemas de suelo.

¿Por qué en unas provincias el suelo es más caro que en otras? Me uno a las opiniones de Fermín Martín y José de Pablo; la legislación abigarrada es lo que ha producido esto. Si el camino es tortuoso, se originan unos costes financieros enormes. Cuando se habla de vivienda, nunca se tienen en cuenta los temas financieros, que son los que producen el mayor coste. No voy a hablar de corruptela, porque no es demostrable, pero sí de «sesiones» para activar el proceso.

En cuanto a los impuestos, en la vivienda de VPO representan en torno al 50%, contando todos los impuestos que sufre el comprador y los del resto de todo el proceso. En una vivienda cara se sitúan alrededor del 75%; siendo un bien protegido por la Constitución, debiera ser un bien no gravado o gravado al mínimo.

Pero vayamos a los costos. Como decía el Sr. Martí Ferrer, un suelo que en origen no vale nada pasa a costar una barbaridad. Los precios de urbanización y las exigencias que nos piden hacen que los costes de urbanización estén entre 4.000-10.000 pesetas/m² de repercusión. Si a estos costes mínimos unimos la lentitud burocrática y la financiación y la fiscalidad y la parafiscalidad, lo hacen inviable. Por ejemplo, si en Madrid te fijas en una finca rústica -a precio de rústica-, miras los coeficientes de costos medios, haces cuentas y retrocedes.

En cuanto al tema del intervencionismo, es cierto que hasta el momento no ha solucionado el problema del suelo. Precisamente, los ayuntamientos más intervencionistas son aquellos que han dado origen a que el suelo esté más caro. El precio del suelo no obedece a la riqueza de la población sino a trabas urbanísticas. Valencia es un caso admirable porque no ha puesto obstáculos y tiene un suelo muy barato.

El problema no se ha conseguido solucionar a través de ninguna de estas vías, por lo que el suelo es escaso y se tiene como un bien preciado; no está en manos de los constructores sino de especuladores. Hay muchas empresas que han hecho su agosto invirtiendo sus ahorros en suelo, porque es un bien rígido y está limitado con respecto a la demanda. Si hubiera suficiente suelo, desaparecería el especulador. Dudo que ahora haya especuladores en oficinas o en locales comerciales cuando los precios han descendido a la mitad. Si se produce el suficiente suelo, el precio se flexibilizará a la baja a largo plazo.

Estoy totalmente de acuerdo con el Sr. Cuerda, porque está funcionando su política. Sin embargo, y por medio de unos estudios que hemos realizado sobre la propiedad del suelo en las capitales de provincia, el 25% de éste está en manos públicas (ayuntamientos, comunidades autónomas, etc.) y el precio del suelo no baja. A muchos ayuntamientos no les ha interesado que baje el suelo porque su financiación se resiente.

Se dice que el sector público es un mal administrador, que por cada cinco unidades gasta una en inversión. Cada vez que la Administración ha intervenido en polígonos, han salido más caros. Cuando ocurre, las expropiaciones realizadas dejan a la postre un

agujero tremendo. Por lo tanto, me da miedo el intervencionismo porque lo pagamos todos al final.

En cuanto a Jesús Leal, no cabe duda de que si la demanda es creciente no puede haber flexibilidad a la baja; en Madrid hay 24.000 solares disponibles y no hay suelo; es decir, se ofrece suelo a precios desorbitados. Tendrá que haber más suelo para que éste baje; si es así, llegará un momento en el que esa flexibilidad a la baja se producirá.

Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez

Voy a condensar mi intervención en tres apartados.

El primero está relacionado con uno de los cuadros que les he proporcionado, donde se recoge el orden de los principales problemas sentidos por los ciudadanos. El administrar una ciudad es mucho más que conseguir suelo y vivienda, es fundamentalmente dar calidad de vida a sus ciudadanos y asegurar los preceptos que la Constitución establece al respecto. La encuesta que recoge el cuadro, como todas ellas, tiene un margen de variación y de credibilidad, porque podría tener algún sesgo en las contestaciones, pero es una encuesta patrocinada por la UNESCO y desarrollada en 14 de las principales ciudades europeas. En esta encuesta se preguntaba al ciudadano cuál era para él el orden de importancia de una serie de problemas. El primer problema es la preocupación por el medio ambiente; el segundo, la inseguridad ciudadana; el tercero, el problema de la circulación y del aparcamiento; el cuarto, el transporte público; el quinto, el coste de la vida en la ciudad y, el sexto, el problema del precio de la vivienda. Este último ítem, con variaciones muy fuertes según las ciudades, ocupa el tercer lugar en Madrid y París y el octavo en ciudades como Atenas, Ámsterdam o Barcelona.

Cuando hablamos de suelo y de vivienda no debemos olvidar que la regulación urbanística no sólo ordena el derecho de propiedad, también trata de conseguir calidad de vida para el ciudadano; además éste es el que vota a la corporación municipal. Adicionalmente, si consideramos una ciudad como Madrid, donde en su región funcional urbana hay aproximadamente unos cinco millones de personas, los propietarios no llegan a 50.000, con lo que parece que no sería coherente que los ayuntamientos se preocuparan más de los propietarios del suelo a la hora de regular sus ciudades que de los cinco millones de ciudadanos que la habitan.

En segundo lugar, quiero comentar la situación de la legislación urbanística y los problemas que aquí se han reiterado. Efectivamente, como señalaba en su intervención Ángel Mario Carreño, la situación urbanística en España es tremendamente negativa; ya lo era antes del siete de junio y después de esta fecha lo es todavía más porque ha aumentado el confucionismo y los problemas. Evidentemente, desde la Ley de 1956 hasta la actualidad, todas las intervenciones que se han intentado desarrollar tratan siempre los mismos problemas: especulación del suelo y de la vivienda, el derecho de la comunidad a disfrutar de parte de las plusvalías urbanísticas, la necesidad de que la ciudad esté bien equipada, etc. La Ley del suelo, desde 1956 hasta 1990, ha intentado resolver estas dificultades favoreciendo la creación de patrimonios públicos de suelo -la actuación que nos señalaba el alcalde de Vitoria-. La propia exposición de motivos de la Ley de 1956 decía que si lo ideal para el urbanismo era que todo el suelo fuera de propiedad pública y se pudiera regular la ciudad

para el bienestar de los ciudadanos, evidentemente las circunstancias hacían esto imposible, ya que generaría graves problemas sociales. Esa línea se ha continuado en la Ley de reforma de 1975, en el Texto Refundido de 1977, en la Ley de Reforma 8/90 y en la Ley de 1992. Por desgracia, salvo las excepciones de bastantes alcaldes, aunque no de la inmensa mayoría, la administración y la gestión que se ha hecho de la Ley del Suelo ha sido absolutamente deplorable. Las intervenciones muchas veces han estado al margen de la ley, desde actuaciones de promoción de vivienda pública por parte del INUR hasta la utilización de los fondos del patrimonio municipal del suelo -que la ley dice taxativamente que deben dedicarse a viviendas de VPO y a actuaciones de interés social- para pagar las fiestas, a los funcionarios del ayuntamiento o para los encierros, porque dan más votos. Pero desgraciadamente, nadie les ha acusado de prevaricación ni de malversación de fondos públicos. Si estas cosas nos las tomáramos más en serio, la situación sería distinta.

Siempre cuento una anécdota que me ocurrió en una reunión con colegas urbanistas en Bruselas. Se acercaron unos holandeses y unos daneses para felicitarme por la legislación urbanística que teníamos en España, que en su opinión era la mejor de Europa; yo les conteste que tendríamos la mejor legislación urbanística de Europa pero también teníamos las peores ciudades. Esto viene a cuento porque si algo caracteriza a la legislación actual española, que se ha dicho que es intervencionista y poco flexible, es que permite que el ayuntamiento haga lo que quiera. El poder municipal puede aprobar un planeamiento urbanístico absolutamente flexible, no intervencionista, basado en el suelo no urbanizable y en el concurso público como forma de intervención, o puede hacer exactamente todo lo contrario; la ley capacita a los municipios para decidir la forma de organizar y gestionar su ciudad. Hay que preguntarse si los ayuntamientos, las comunidades autónomas o la administración estatal están a la altura de las posibilidades de la ley.

Respecto al grave problema de los recursos de inconstitucionalidad, parece que la sentencia se ha retrasado hasta febrero, pero no sé de qué año. Esta situación es muy triste porque la ley de 1990 encierra una filosofía del constitucional que fundamentalmente decía que se podía regular supletoriamente aquellas materias en las que las comunidades autónomas no hubieran regulado específicamente los temas. En 1991 se produce una sentencia en la que se manifiesta que el Estado no puede ni debe intervenir en aquellas materias en las que las comunidades autónomas hayan asumido de forma exclusiva las competencias. Esto es inconstitucional, porque las comunidades autónomas tienen derecho a no regular si no quieren. Es deplorable que una sentencia sobre la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de julio de 1996 se aplique a una Ley de 1990 por los sinsentidos que se producen. Pero es más triste que esta filosofía, clara y reproducida ya en dos sentencias de recursos de inconstitucionalidad, se publique y se intente convalidar ahora un Real Decreto Ley con cuatro artículos, tres de ellos supletorios. Además, el artículo Cuarto de esos tres debía haber pasado por el Consejo Local para su examen y ni siquiera lo ha hecho. Al final, lo que se ha conseguido es enmarañar todavía más una situación ya bastante complicada.

Por último, ¿qué se puede hacer? Hay que considerar varios aspectos. En cuanto a regular todo el suelo, diría que hay que regular y controlar todo aquello que signifique defensa de los intereses generales de los ciudadanos. No tiene sentido que una ciudad como Madrid multiplique su suelo calificado cuando sus principales problemas (tráfico, transporte, medio ambiente, etc.) pueden agravarse con este tipo de actuaciones y no abaratar el suelo o la vivienda. Por ejemplo, el problema de la circulación. La M-40, que intentaba tener funcionalidad y que ha resuelto en parte el problema del tráfico y del transporte, se va a ver colmatada por los PAU que gravitan sobre ella, lo que hará empeorar muchísimo más las condiciones de circulación, de contaminación urbana y de transporte en la

ciudad. Habría que pensar mucho más las actuaciones antes de intervenir. Desde luego, los problemas de Madrid deberían resolverse a nivel de área metropolitana y no de municipio.

Por otra parte, el problema de la vivienda no afecta a todos los españoles. Tanto el suelo como la vivienda son mercados -como decía Jesús Leal- imperfectos. Además, no hay por qué intervenir en el mercado de viviendas libres. Por cierto, les recuerdo a Cristóbal Pons y a Manuel Martí, ya que los dos son licenciados en Derecho, que el mercado del suelo y de la vivienda en España es absolutamente libre. Todo el mundo puede comprar suelo y vivienda cuando quiera y al precio que desee; existían algunas limitaciones para la compra y venta de VPO, pero desaparecieron. Por lo tanto, hablar de liberalizar el suelo es cuanto menos incorrecto.

No se trata de liberalizar el suelo, sino de regular la utilización de éste. Teniendo en cuenta los intereses generales que afectan a la totalidad de los ciudadanos, el mercado de vivienda libre tiene que ser independiente. Debe haber suelo suficiente en los sitios en los que las causas negativas no sean superiores a las positivas, con toda la capacidad de extensión posible y sin ninguna intervención de la Administración, salvo la de comprobar que la ley se cumple, simplificando y agilizando al máximo todos los trámites burocráticos. Por cierto, ya que es competencia de este poder público, es vergonzoso que las comunidades autónomas no hayan intervenido antes, salvo algunas, en la resolución de estos problemas.

El mercado de vivienda libre y gran parte de la protegida sirve para que las personas que ahorran inviertan. Hasta no hace mucho tiempo, en España, alrededor del 75% del ahorro se dedicaba a la adquisición de vivienda y sólo un 25% a fondos inmobiliarios, cuentas corrientes, etc. La situación está cambiando. Ahora, ambas actuaciones se han igualado, cerca del 50%, como consecuencia de la caída de las expectativas de revalorización del mercado inmobiliario.

Se debe invertir en vivienda libre, pero la vivienda que se necesita y la que tiene que resolver el problema de los que tienen dificultades de acceso a la vivienda es la de VPO. En ese sentido, se ha hecho un flaco favor al reducir del 15% al 10% a los ayuntamientos que gestionan el suelo correctamente. Pero peor ha sido suprimir la recuperación social de plusvalías urbanísticas, según la Constitución, en el caso del suelo urbano, que es donde se produce la mayor especulación.

Por último, quería lanzar una propuesta a las personas que están trabajando en la nueva ley. Se debe intentar acercar la posición de los propietarios del suelo a la de propietarios de acciones. Curiosamente, uno de los problemas más graves respecto a la propiedad del suelo en las juntas de compensación es el cariño que el propietario siente hacia éste. Es imposible gestionar suelo porque el propietario habla de «su» suelo, tiene imbuido el Derecho Romano de la propiedad, como si fuera algo insustituible. El mercado libre del suelo mejoraría si la propiedad del suelo se trastocara en una propiedad de acciones, se creara una sociedad anónima en la que el ayuntamiento participara como un propietario más -la Constitución y la legislación vigente dice que es propietario del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente- y se desregulara la mayoría de las normas que hace el reglamento de gestión al respecto. Por descontado, es necesaria la seguridad jurídica; son incomprensibles e inaceptables las actuaciones de muchas autoridades públicas. Es necesario que se mantenga el control municipal de los intereses generales sobre el suelo.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Como han visto, hemos superado la hora de la cena. Les anuncio que hablar sobre la política o el plan de la vivienda y las posibilidades actuales del país es muy apetecible, pero también lo es cenar. Únicamente pediría, para aquellos que no pueden quedarse a cenar -y los primeros en lamentarlo somos nosotros, porque dejaremos de oírles-, a los dos ponentes que iniciaran el debate sobre las dos últimas preguntas, aunque brevemente, porque tenemos que cenar. La cena será animada, en todo caso, de una forma intelectual y espero que también de forma material.

Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez

En primer lugar, es difícil hablar de la política de vivienda estando Cristina Narbona presente, puesto que ella sería la persona más adecuada para exponerla. Prácticamente pocas cosas nuevas podemos decir de la evolución de la política de vivienda porque, por suerte, y salvo en los aspectos que comentaré, se han mantenido las grandes líneas de actuación, aunque ya se van matizando en algunos aspectos de una manera preocupante.

Les he repartido dos cuadros. Uno de ellos hace referencia a la distribución de los gastos en vivienda en los Presupuestos Generales de 1995 que, al haberse prorrogado para 1996, también serían aplicables a este año. Un segundo cuadro está derivado de lo que fue el no nacido Programa Estructural de Desarrollo de Suelo, propuesto por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente a finales de 1995 y principios de 1996. En ellos, sobre todo en cuanto a la política de suelo, las líneas que se pretendían son básicamente las que sigue el Gobierno Vasco, como ha explicado el Sr. Cuerda. La idea fundamental es que los ayuntamientos intervengan con los medios que el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 les permite en aquellos casos en que la iniciativa privada no urbanice suficiente suelo, bien siguiendo la línea holandesa -como nos contaba el alcalde de Vitoria- bien en la línea de las SEPES -sociedades autonómicas de gestión de suelo- o de las muchas sociedades municipales que se están desarrollando; es decir, urbanizar el suelo y de alguna forma sacarlo a concurso o a subasta pública. La idea era una intervención preventiva -y definiendo este tipo de actuaciones- que asegure suelo urbano suficiente para que los constructores desarrollen sus promociones y actúen debidamente.

Hablaré también de lo que deberían ser las líneas principales de un plan de vivienda. En primer lugar, se debe modificar el tamaño de la vivienda. Se necesita una importante variación en el programa de viviendas de alquiler. Por desgracia, en el Plan de Vivienda 1992-95 el éxito fue escaso en cuanto a la producción de suelo. Hay que redoblar los esfuerzos para conseguir viviendas pequeñas para alquiler dirigidas a los sectores jóvenes o a las familias compuestas por un número bajo de miembros (por separación, vejez, etc.), que todavía no son muchas, pero que serán cada vez más significativas. Estas viviendas pequeñas deben cubrir una etapa de la vida de muchas personas que, cuando consigan el deseable empleo consolidado y a largo plazo, puedan trasladarse a viviendas en propiedad si lo desean.

Las viviendas en alquiler también favorecen la movilidad que señalaba el diputado Carreño, que es un aspecto que «sufrirá» un número cada vez mayor de trabajadores, algo a lo que la sociedad española no está acostumbrada.

Existe un parque importante de viviendas desocupadas, aunque no es tan extenso como se señala. De ese parque que antes Cristina Narbona señalaba como unas 700.000, sólo la mitad de ellas son realmente viviendas desocupadas. Las estadísticas, en barrios muy concretos de Valencia y de Madrid, tienen bastantes errores al respecto. No obstante, hay un parque de vivienda sólido. También es importante el de segunda residencia en grandes zonas de España, que podrían entrar en el mercado de alquileres o de reutilización con mejoras en las leyes de arrendamiento. La LRU fue un paso muy importante, aunque se quedó corto en algunos aspectos; sus resultados, por problemas de inseguridad jurídica, están siendo menores de los pretendidos, aunque ya hay muchas promotoras que han entrado en el mercado de viviendas de alquiler dentro del Plan de Vivienda porque les resulta rentable. Las viviendas de VPO en propiedad y VPO de alquiler son los dos campos de actuación fundamentales.

Por último, y como se puede ver en el primer cuadro que hace referencia a la distribución de gastos de vivienda en los Presupuestos Generales del Estado, es obvio y evidente que existe un claro desequilibrio a favor de la vivienda en propiedad y, además, no precisamente de los desposeídos. Siempre me ha dolido mucho que determinadas personas que se han trasladado a vivir de un barrio residencial de Madrid, como La Moraleja o Puerta de Hierro, a un chalé no precisamente pequeñito, se aprovechen de la desgravación fiscal por la compra de la vivienda. Frente a esto, la desgravación fiscal por el alquiler representa cifras absolutamente ridículas.

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

Dejaré mi intervención para el comienzo de la cena, porque voy a extenderme en torno a la normativa del arrendamiento, sobre cuáles son sus fallos, qué ha ocurrido, etc.

Sr. D. Agustín Blanco Martín

En cuanto a la primera pregunta, ha habido un consenso mayoritario respecto a que existe una relación bastante estrecha entre el problema de la vivienda y el empleo, aunque el precio de la vivienda es un problema fundamentalmente de distribución de la renta y afecta a los estratos de renta más bajo. Evidentemente, los más afectados por esta situación son los jóvenes, quienes sufren más el problema del empleo, no solamente porque exista un alto nivel de paro entre ellos, sino también a causa de la precariedad de las condiciones laborales -que cada vez se está extendiendo más- que dificulta enormemente la disponibilidad y continuidad de los ingresos; esto les impide comprar una vivienda, que es la fórmula tradicional de acceder a una vivienda en este país; sin embargo, habría que intentar modificar esta tendencia en alguno de esos estratos.

Una aportación diferente fue la expresada por el Sr. Carreño, quien planteó la relación empleo-vivienda desde otra perspectiva. Resumiendo, no solamente el empleo está afectando seriamente la accesibilidad a la vivienda, sino que ésta dificulta, a su vez, la movilidad laboral y la creación de empleo. Esto sería la otra cara de la moneda.

La política de suelo no ha encontrado unanimidad. Se han manifestado dos posturas bastante claras: la liberal y la intervencionista. Sin embargo, todos han insistido en la enorme complejidad de la legislación actual y en la necesidad de simplificar los trámites. Por tanto, éste es un punto que se debe tener en cuenta y, a partir de ahí, las dos posturas están claramente enfrentadas. Por un lado, los partidarios de una política intervencionista sostienen que con la legislación actual se puede obtener una política de suelo que favorezca verdaderamente los intereses de todos los ciudadanos y, especialmente, de las capas más desfavorecidas. Pero, por otro lado, hay que organizar desde un punto de vista urbanístico la ciudad y eso no se garantiza de ninguna manera a través del sistema puro de oferta y demanda. Por el contrario, la posición más liberal apunta que el mecanismo de la oferta y la demanda, aunque con un cierto control, es capaz de asignar los recursos con mucha más equidad que el sistema intervencionista. Éstas son las posturas más o menos determinantes.

Un tema importante, que ha destacado una mayoría los intervinientes, es el de la financiación de los ayuntamientos. De algún modo, el incumplimiento de la legislación, que se ha planteado como uno de los problemas fundamentales, está muy relacionado con este tema. Convendría clarificar y separar la financiación de los ayuntamientos de las políticas de suelo y vivienda.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Muchas gracias por sus intervenciones. Todos han hablado con mucha sinceridad y, como ven, una vez más, y siempre sacamos esta conclusión de estos coloquios, en España se puede hablar razonablemente, con rigor y dialogar sin «tirarse los trastos a la cabeza» y sin injuriarse. Estos coloquios no son sólo para dialogar, también sirven para escuchar y aprender. Queremos fomentar y dar ejemplo de una sociedad española dialogante y no como nos la pintan quienes quieren enfrentarnos.

Muchas gracias.

SEGUNDA PARTE DEL DEBATE

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

Si echamos un vistazo al pasado, veremos que la política de vivienda en su conjunto no ha variado mucho en toda nuestra historia; sí han variado los nombres de las viviendas. Hice una introducción donde intenté homologar, desde la Guerra Civil hasta ahora, todos los sistemas para ver cómo se ajustaban. En estos últimos 15 años, como demuestran las cifras oficiales, se ha mantenido la misma política más o menos. Al ser transferida a las comunidades autónomas, a éstas no les resulta rentable gastarse dinero para hacer 50 viviendas de VPO o régimen especial ya que no genera publicidad; es mucho más efectivo abrir una avenida. La política de vivienda actual es puro continuismo en el tiempo. Hay algunos pequeños retoques que marcan indicios liberalizadores, pero no son suficientes. Se ha intentado solucionar el problema atajándolo por el lado del suelo, pero no ha servido, los tipos de interés tampoco lo resuelven... El problema está en que tenemos unos presupuestos excesivamente endeudados y hay poco dinero para construir viviendas. Pero, no es sólo un problema de nuestro país, también lo sufre toda la Unión Europea, por lo que las nuevas directrices -en principio como estudios- van a introducir el tema de la vivienda, ya que los jóvenes tienen graves problemas en todos los países de este organismo.

En cuanto a la vivienda de alquiler y en propiedad, y sobre lo hablado anteriormente, las políticas del centro y norte de Europa tendían siempre a que unos costos más bajos produjeran precios de alquiler más bajos. Por lo tanto, si el suelo y los impuestos son más bajos, el precio del alquiler disminuirá. En el caso de España, la vivienda en alquiler ha estado regida por una política perniciosa que ha determinado que la gente no alquile su vivienda, porque esto equivalía a regalarla. Entre países con congelación o limitaciones y sin limitaciones en la normativa de alquileres, y en una curva de regresión, los que tienen limitaciones poseen menos viviendas que en los que hay más libertad. Hoy por hoy, se opta por comprar una vivienda, ya que el alquiler es muy caro, porque entre vender una vivienda y perder una vivienda, el propietario opta por establecer un precio bastante alto porque la ley no le ampara.

Anteriormente, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda construía viviendas de promoción pública para los estratos marginados, las alquilaba a bajo precio porque la persona era acreedora -olvidemos las corruptelas que pudieron existir- de la vivienda uno o dos años, pero se quedaba en ella toda su vida. En los sistemas europeos, se es beneficiario de esta vivienda mientras el salario sea bajo. Por lo tanto, todo el dinero que se ha invertido en España en viviendas para esos estratos se ha tirado al sumidero. La Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque ha liberalizado la situación, no ha resuelto los inconvenientes anteriores y el problema continúa. La política actual no sirve, necesita

acomodarse a los estratos de población más desfavorecidos. La única solución dentro de la normativa actual es alquilarlas como si fueran apartahoteles.

Las viviendas en alquiler en los países europeos son propiedad de los ayuntamientos o de instituciones sin fines de lucro. ¿Por qué en España los ayuntamientos no tienen viviendas ni existen instituciones de este tipo con un beneficio muy bajo que solamente permita que se paguen los gastos de la vivienda? Primero, porque alquilar una vivienda en esas condiciones provocaría una indefensión absoluta; la persona que la habita es la propietaria de la vivienda, aunque cuando se rompa algo pida su arreglo al propietario.

La Caixa fue la mayor propietaria de viviendas de protección oficial, pero llegó un momento en que los resultados eran negativos e intentó regalar las viviendas a todos sus inquilinos. Eso mismo han hecho las comunidades autónomas. La iniciativa privada y las instituciones sin fines de lucro no se interesan por este tema porque es tirar su dinero.

Se ha criticado que se prefiera la vivienda en propiedad al alquiler. Las personas deben elegir libremente. La vivienda en propiedad ha sido el mejor fondo de pensiones que ha comprado la mayor parte de los españoles. Si no hubiera sido por esto, actualmente estarían más arruinados de lo que están.

En Europa actualmente está bajando el número de viviendas arrendadas y creciendo las de propiedad porque el nivel adquisitivo de los europeos es más alto.

Sin embargo, es negativo que hayamos cerrado o limitado la posibilidad de que exista el arrendamiento. Como consecuencia, se les ha negado esta posibilidad a los estratos más desfavorecidos. Si el mercado funcionara realmente existirían viviendas de este tipo y el precio de los alquileres habría bajado. Hay que darse cuenta que el beneficio -y Concha Osacar es una experta en este tema- de los fondos de inversión no está en el alquiler sino en el mantenimiento del precio del bien inmobiliario en el tiempo.

Dicho esto, la política de vivienda se está intentando mejorar, pero sin éxito. Otro ejemplo, las cajas de ahorro tienen 100.000 millones disponibles para obra social. Con la mitad de esta cantidad y los suelos de los ayuntamientos se podrían construir muchas viviendas. Pero con esta Ley de Arrendamientos se regalarían las viviendas.

El tema tiene solución. Hace falta intención política.

Ilma. Sra. D^a Amalia Castro-Rial Garrone

Quería apuntar algunas pinceladas sobre la política de viviendas en la Comunidad de Madrid. El equipo de Gobierno de la Comunidad de Madrid plantea en su programa la necesidad de fomentar ayudas para construir cerca de 90.000 viviendas protegidas para un período cuatrienal. En esa línea, el Plan Nacional de Vivienda tiene previstas ayudas para construir 58.000 viviendas. Por lo tanto, la Comunidad de Madrid tiene que edificar unas 37.000 viviendas para superar el objetivo fijado. El Consejo de Gobierno aprobó un Plan Regional en abril pasado, que posteriormente fue ratificado por la Asamblea de Madrid en junio. Este Plan contempla la construcción de 37.000 viviendas con un coste de 28.000 millones. ¿Qué pretende este Plan? Intenta, por un lado, recoger las especificidades de

Madrid y, por otro, adecuar, modernizar y flexibilizar la normativa que en materia de vivienda en este momento, con carácter nacional, existe y que es obsoleta y preconstitucional.

Haciendo alusión a los parámetros que se han determinado antes con respecto a la Comunidad de Madrid, no hay que olvidar que el suelo ha crecido en Madrid un 571% en un plazo de 10 años; además, el precio medio de la vivienda en Madrid capital ha subido de 75.000 pesetas a 254.000 pesetas y en el resto de la comunidad de 40.000 a 155.000 pesetas. A esto se une el que un 85% de la población gana menos de cinco veces y media el salario mínimo interprofesional. Esto plantea la necesidad de estudiar una tipología que no se ajuste, que no esté encorsetada a lo que ahora se entiende por modelo de vivienda de VPO. Así, se han propuesto unas viviendas que llamamos «viviendas con protección pública», que tienen tres premisas fundamentales: que se ajusten al precio del módulo, que se acomoden a la renta de los que las adquieren y que tengan la superficie adecuada. Es decir, abandonando la contradictoria y obsoleta normativa existente, sólo se intervendrá para garantizar esos tres conceptos apuntados y para asegurar que la calidad de la construcción sea la adecuada, porque no hay que olvidar que es dinero público.

Estamos trabajando en el decreto y la instrucción que pone en marcha este plan, que empezará a funcionar en enero de 1997. Este plan prevé, a su vez, actuaciones sobre problemas de los que se ha hablado aquí: intenta paliar la necesidad acuciante que tienen los jóvenes y mayores mediante un programa específico que se llama JYM, que prevé una subvención adicional, tiene en cuenta que el coste del suelo es gratuito, que se traduce en viviendas menores a la tipología media -45 o 50 metros cuadrados- y en alquiler; también tiene en cuenta líneas específicas dedicadas a la integración. Olvida, por otra parte, las líneas que hasta ahora se vienen entendiendo como VPO régimen general, VPO régimen especial, etc.

En Madrid, un 80% de las viviendas protegidas es VPO régimen general y sólo un 20% es régimen especial. En Murcia, por ejemplo, el 90% de las actuaciones son régimen especial. Por otra parte, en Madrid, la VPT se destina en un 90% a vivienda de segundo acceso y con superficies de 70 metros cuadrados, mientras que la VPO régimen general, hoy por hoy, se construye al 100% con 90 metros cuadrados.

Con esta política lo que se pretende es adaptar la normativa, flexibilizar la tramitación, puesto que para la calificación bastará con la licencia, imponiendo un plazo para actuar y cumpliendo los requisitos señalados. En esa línea, un Plan Nacional de Vivienda para 1998-2001, del que recientemente ha hablado el Ministro de Fomento, debe abordar una coordinación y armonización de objetivos generales de política nacional de vivienda. Debe ir encaminado a considerar estos dos factores fundamentales: flexibilizar la normativa, olvidando esas líneas rígidas que no se ajustan a la realidad social, y fomentar incentivos de carácter fiscal, ya que, en momentos de contención presupuestaria como los actuales y con la bajada de tipos de interés, las ayudas concedidas hasta ahora dejan de tener sentido. En una reciente conferencia sectorial, se apuntó ya la posibilidad de iniciar grupos de trabajo para que el Plan Nacional de Vivienda pueda acometer el reto que tiene ante sí.

Ilmo. Sr. D. Claro J. Fernández-Carnicero González

Sería una osadía por mi parte entrar a enjuiciar políticas concretas de la vivienda por encontrarme en un ministerio que directamente no es titular de este tipo de

competencias, ya que han pasado al Ministerio de Fomento. Tampoco es mi intención atizar, en lo que va a ser una reflexión general, esa pasión ideológica que subyace al dualismo intervencionismo-liberalismo. La realidad casi siempre es asimétrica, no es reducible a términos duales.

Tengo la deformación del estudiante de Derecho Constitucional y suelo partir casi siempre de una reflexión muy apegada al terreno de lo que nuestra Constitución dice. En este sentido, la formulación que nuestra Constitución hace en su artículo 47 sobre el derecho de todos los ciudadanos a acceder a una vivienda, de alguna manera nos está introduciendo en lo que el diputado Ángel Mario Carreño apuntaba cuando decía que no podemos hablar de una política, sino de varias políticas de la vivienda. Hasta donde llegan mis lecturas de simple aficionado, entiendo que es apropiado hablar de una política de la ciudad -hay países, como saben, que han creado un ministerio para la ciudad-. Cualquiera que sea el modelo constitucional que exista, y dentro de esta visión integrada de una política de la ciudad como proyecto en el que caben todas las variedades ideológicas, desde la imposición de los poderes públicos hasta el diálogo y la concertación, hay que hablar de políticas: política del suelo, política de equipamiento, política de servicios, política de medios de transporte, política del tráfico... Y todas estas políticas configuran la efectividad de ese derecho a una vivienda digna de la que nos habla nuestra Constitución.

Por tanto, resumiendo, no se puede dissociar la política del suelo de todas las demás políticas, si estamos pensando en garantizar ese derecho del artículo 47 de la Constitución.

Junto a esta pluralidad de políticas, también es importante tener en cuenta, por las referencias que han hecho quienes viven la realidad de la política de vivienda, es decir, el mundo de la empresa, la sensación que se tiene de inseguridad jurídica, de cierta confusión en esta primera etapa del desarrollo de nuestro modelo de Estado constitucional por la dispersión de competencias entre el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos. Sin ignorar y sin pretender menoscabar competencias, aunque la Constitución y los Estatutos recogen como competencia autonómica la referida ordenación del territorio, esto no es óbice para no poder definir un modelo conjunto, que no se podrá imponer desde arriba, pero de concertación y de integración. Evidentemente, no se puede negar que, aunque la ordenación del territorio sea competencia autonómica, el Estado, por complejo y compuesto que sea, sigue teniendo su territorio y tiene que marcar de alguna manera, con respeto a las competencias de comunidades autónomas y de ayuntamientos, unas líneas de coordinación y de cooperación.

Sin forzar el dualismo ideológico, es posible un modelo de concertación en el que los poderes públicos tengan su sitio, ocupen su espacio, marquen la pauta y en el que la libre empresa, puesto que estamos en un sistema de economía de mercado, tenga también su espacio para que defienda su parcela, con arreglo a los valores y principios que son propios del sistema de economía de mercado.

Sin mitificar ningún sector, hay unos principios que también están en la Constitución, que son absolutamente capitales para quienes sean gestores de una política de vivienda a la altura de los tiempos en que estamos. Uno de ellos es el principio de transparencia, que resulta esencial para legitimar la política de los poderes públicos en este ámbito. Junto a este principio, la Constitución acoge, en relación con el gasto público, dos principios que se olvidan algunas veces: el principio de eficiencia y el de economía. Desde el ámbito privado se tiene la sensación de que los poderes públicos tienden a «confundir»

autonomía y arbitrariedad, porque no funcionan los mecanismos de control en el uso de los bienes públicos que están utilizando. Es esencial fortalecer los mecanismo de control para que los poderes públicos puedan demostrar -y no lo niego-, en términos apriorísticos, que pueden ser tan eficaces como la iniciativa privada.

Sr. D. José Ramón Parrilla Díaz

Cuando recibí el cuestionario que ustedes habían preparado para este debate, me pareció que había una pregunta que era fundamental: «¿Es posible y deseable cambiar la tendencia actual hacia la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler en España?» Es esencial variar la inclinación, sobre todo en aquellos sectores más débiles y en los casos de movilidad laboral. Pero, ¿cómo? Se ha hablado ya de muchos aspectos: la LAU, la fiscalidad -y estoy pensando también en el arrendador, no sólo en el arrendatario-, la potenciación de los fondos de inversión inmobiliaria... Hay que buscar fórmulas imaginativas. Concretamente, ¿cuántos recursos tienen las administraciones públicas, especialmente las municipales y las autonómicas, inmovilizados en ayudas a la vivienda? Sugiero que se pongan en práctica estrategias conjuntas, entre promotoras y administración pública, para desarrollar viviendas en alquiler en las que el arrendatario pueda ser incluso la propia Administración, con un derecho de subarriendo. Ésta es una idea que lanzo aquí porque hay representantes de la Administración. Facilitaría en muchos casos el acceso a la vivienda, sobre todo a jóvenes o a personas que están situados en los estratos más bajos de la economía.

Sra. D^a Concha Osacar Garaicoechea

Parece que todo el mundo opina que se debe desarrollar la vivienda en alquiler, que debe ser una vía alternativa para que la gente pueda vivir mejor.

Uno de los problemas que tiene la vivienda en alquiler es quién financia este tipo de vivienda. Históricamente, había un patrimonio importante que cada vez es más pequeño. En este momento, algunos de los pocos inversores institucionales que tenían vivienda en alquiler, como las compañías de seguros, están dejando de invertir. Con la aplicación de la nueva LAU, se están vendiendo patrimonios muy antiguos y está desapareciendo el parque histórico de la vivienda de alquiler.

El año pasado se aprobaron cuatro fondos de inversión inmobiliaria que pretendían financiar la vivienda en alquiler. En este momento tenemos un volumen de 13.000 millones de pesetas y aproximadamente 32.000 metros cuadrados.

Pero, existen una serie de problemas desde el punto de vista de la normativa. Se ha hablado aquí de la normativa del suelo. Y ya que hay tantos políticos, me gustaría poner de manifiesto que siempre se habla de la vivienda en alquiler cuando hay campañas electorales, pasadas éstas, el tema se olvida hasta las siguientes, donde se vuelve a prometer otra vez lo mismo. La normativa es complicada porque depende de más de un ministerio (Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Economía, interviene Hacienda, etc.), a la vez hay que promover el consumo, no hay vivienda de alquiler... Todo parece un contrasentido.

Se habla de la necesidad de que la vivienda en alquiler que se promueva sea de VPO. Sin embargo, al regularse los fondos de inversión inmobiliaria, éstos no pueden comprar viviendas de VPO en alquiler. Parece una paradoja, pero es así. No se puede porque la vivienda de VPO en alquiler, cuando se diseñaron los fondos, no existía; pero tampoco podemos cerrar acuerdos de futuro y no podemos promover o, por lo menos, nuestro fondo en concreto no quiere promover. Sería razonable que llegáramos a un acuerdo con un promotor de vivienda de VPO en alquiler, que no tiene vocación de permanencia y al que le están subvencionando un 15% para que se quede 10 años en este régimen de alquiler, ya que nuestra vocación es de permanencia y no debemos vender nuestro patrimonio, por lo que seríamos los compradores de este diseño. Sin embargo, no podemos llegar a este tipo de acuerdo porque sólo podemos comprar vivienda terminada.

Estos fondos tienen una estructura muy moderna porque permiten que un particular financie vivienda. Pero debemos compensar la rentabilidad de la vivienda, que es limitada, con la posibilidad de invertir en otro tipo de inmuebles que tienen una rentabilidad superior, vinculados a actividades importantes de desarrollo futuro, como puede ser la tercera edad, o invertir en industriales de carácter logístico. Si esto no es así, los partícipes, que tienen otros productos alternativos que son más rentables y tenemos que competir con los demás fondos, no entrarán a formar parte de estos productos, con lo que no habrá dinero para invertir y la vivienda en alquiler será escasa.

Otro tema curioso es la fiscalidad. Seguro que todos ustedes son partícipes de algún fondo de inversión y saben que tributan al 1% del Impuesto de Sociedades. Los fondos de inversión inmobiliaria, que cumplen una función social, deben tributar al 7% del Impuesto de Sociedades. Son los únicos fondos del país que tributan al 7% cuando se está preconizando una neutralidad fiscal para todos los productos.

Por cierto, con respecto a Hacienda, y sabemos que ahora las cosas no están para dejar de ingresar dinero, si no se desarrollan estos fondos van a dejar de ingresar dinero. No olvidemos que no hemos hablado de la fiscalidad vinculada con todo lo que es la actividad económica. Si progresan los fondos, les aseguro que van a ganar muchísimo más, a causa de todos los impuestos indirectos que están vinculados a este tipo de actividades.

Finalmente, hay que decir que habría alguna posibilidad de animar a los partícipes o a nuevos partícipes a que vendieran este tipo de productos. En algunos países, por ejemplo, Francia, el destino final de las cuentas de ahorro vivienda puede ser fondos que inviertan en viviendas que se destinan al alquiler. Hacienda, por la vía de los plazos recauda muy poco dinero, consecuentemente, daría lo mismo que fuera a la propia vivienda, que es la finalidad natural. Aquellos otros que están abocados a comprar un apartamento, sería muchísimo más razonable que fuera canalizado hacia este tipo de instrumentos que pueden cumplir una función importante en la vivienda en el desarrollo de este tipo de productos.

Excmo. Sr. D. Jesús Posada Moreno

Fui Consejero de Fomento de Castilla y León en 1987 y conozco un poco los planes de vivienda que entonces y ahora se siguen haciendo en esta comunidad.

Hay muchas actuaciones especiales que se están haciendo en Castilla y León, pero voy a resaltar una que considero muy importante. Castilla y León tiene una parte importantísima de su patrimonio urbano, de sus viviendas, en el ámbito rural. Ahí se produce una problemática distinta, pero también muy grave. Junto a pueblos abandonados, donde hay muchas viviendas en malas condiciones, pero pocas personas dispuestas a utilizarlas, hay zonas, como cabeceras de comarca o pueblos que crecen rápidamente donde no hay vivienda apropiada ni promociones adecuadas para conseguir ofertar a esa demanda que es limitada. No es lo mismo promover en Leganés o Getafe que en Burgo de Osma. En Castilla y León se ha promovido una política especial para conseguir la remodelación y dar viviendas adecuadas a través de la vivienda rural. Y estas actuaciones se van a intensificar en este nuevo plan de vivienda, en el cual se pretende que las promociones de VPP -viviendas de promoción pública- se hagan en las ciudades o en los grandes municipios -grandes en el ámbito de Castilla y León-; en los pueblos por debajo de los 5.000 habitantes, que en Castilla y León representan el 95% y hay 2.800 municipios.

Esta política es muy interesante y habría que generalizarla en otras comunidades autónomas, aunque se está haciendo ya en algunas también, pero Castilla y León ha sido la pionera.

Sr. D. Hilario Nuño López

El enunciado de este encuentro es «El acceso a la vivienda», bien sea mediante la fórmula del alquiler o en propiedad.

Esta noche se han producido pocas intervenciones profesionales o empresariales, exceptuando la de Fermín Martín, Concha Osacar y la mía propia. Y desde este punto de vista, les quería hablar a ustedes.

Ha sido crucial la intervención inicial de D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, así como también los datos que ha suministrado el profesor Serrano, para delimitar el resultado de una década -1985-95-; actualmente, los empresarios nos encontramos sumidos en una cierta desesperanza porque la demanda, por diversas causas, en estos momentos es muy débil e insolvente. Después de vistos los resultados de este largo proceso de maduración, que han sido estos 10 años, debemos entrar real, rápida y eficazmente a buscar los caminos que solucionen el problema.

Apuntaba D. Antonio Lamela que tal situación no es fruto simplemente de la intervención en un determinado aspecto. El desarrollo inmobiliario, por un lado, está muy condicionado por el tema del suelo. No hay libertad si la demanda está muy limitada y el suelo puede llegar a valer entre 170.000 y 200.000 pesetas por metro cuadrado de repercusión. Esto no es una liberalización del suelo. Es evidente que hasta ahora se ha practicado una política de demanda de acumulación, ya sea municipal o privada. Y esto ha dado pésimos resultados.

Ha habido intervenciones muy importantes, que quiero resaltar. La práctica de la política holandesa o la de la anglosajona -Estados Unidos y también Gran Bretaña- pone de manifiesto que hay muchas más posibilidades de acceder a adquirir el suelo con una libertad total y absoluta. Esta autonomía está limitada solamente por dos factores: la

imposibilidad material de adquirir suelo y que la protección medioambiental no permita adquirirlo. Deben ser los únicos requisitos que de alguna manera puedan limitar.

Por lo tanto, ha de haber tres factores que conjuguen este proceso si queremos que España empiece a reaccionar: el desarrollo inmobiliario, el desarrollo urbanístico y la actividad económica. En cuanto al desarrollo inmobiliario, está claro que las viviendas son caras porque el suelo es caro.

Respecto al desarrollo urbanístico, no es necesario volver a comentarlo ni repetirlo, ya se han puesto de manifiesto cuáles son las limitaciones, los procesos, etc., que no permiten lograr todos los instrumentos jurídico-urbanísticos en su momento para obtener la licencia y poner en marcha la promoción. Aunque una municipalización puede ser la excepción que confirme la regla -y me alegra mucho que en Vitoria tuviera un éxito contundente-, en la práctica, en el 90% de los ayuntamientos españoles existen una serie de limitaciones que no permiten actuar con la eficacia y la rapidez que requieren los promotores.

En cuanto al tercer factor, la actividad económica, ¿cómo es posible que teniendo suelo y un proceso de desarrollo urbanístico falte la suficiente actividad económica para que se pueda acceder a una vivienda? No se puede comprar o alquilar una vivienda porque no hay medios. Es tal la carestía, la debilidad de la demanda y la insolvencia que no se puede hacer frente a esto. Estoy convencido que también influye la inseguridad o insatisfacción, porque, sea por la vía que sea, el matrimonio o la pareja, todas las personas quieren emanciparse; pero no pueden hacerlo porque carecen de medios. El Estado está ingresando de nuestros impuestos y por otras vías 2,6 pesetas y está revertiendo menos de 1,5 pesetas. Sin embargo, cada vivienda genera 2,3 puestos de trabajo directo y 1,6 de puestos inducidos.

Por consiguiente, ¿cuál ha de ser la política de la vivienda? Existen tres conceptos muy claros que el Estado tiene que abordar: desarrollo inmobiliario, desarrollo urbanístico y desarrollo económico.

Sr. D. Manuel Martí Ferrer

En cuanto al tema de la vivienda en alquiler, que algunos preconizan como si fuera la octava maravilla del mundo, acabo de estar en Roma en donde mis colegas europeos, empresarios promotores de toda Europa, me preguntaban qué se hacía en España para lograr que el 78% de la gente fuera propietaria de su vivienda. Todo depende, por tanto, del punto de vista.

Es necesario incrementar la oferta de vivienda en alquiler. Pero, para que España pueda lanzar un mercado de alquiler razonable hay que empezar por deshacer algunos mitos y por devolver a las cosas su verdadera naturaleza. Alquilar viviendas es un negocio. Mientras la sociedad no se conciencie de que es un negocio tan decente como otro cualquiera, no prosperará. Concha Osacar ha dicho, y muy bien, que hay un problema de rentabilidad. La inversión en viviendas para arrendamiento no es un negocio equiparable a otros porque produce poca rentabilidad.

Cuando se proyectaba la Ley de Arrendamientos Urbanos, y desde el sector privado colaboramos para que fuera una gozosa realidad, recuerdo las discusiones con las federaciones de consumidores que querían a toda costa limitar las rentas y aumentar los plazos de alquiler; siempre les preguntaba si querían que las rentas bajaran o subieran; si lo que se pretendía era que subieran, naturalmente los plazos de alquiler deberían ser más largos; pero, si se buscaba que bajasen, la única solución es aumentar la oferta y ésta se incrementará sólo si se devuelve libertad al mercado.

Hoy he estado leyendo un informe que mañana se someterá a votación en el Consejo Económico y Social, donde se cree, quizás por tradición, que el propietario de las viviendas es el malo y que contra él todo vale. Esto es falso.

Quizá el elemento de ruptura pueden ser esos fondos inmobiliarios, de los cuales Concha es representante, porque es la única manera de que la propiedad de las viviendas sea de todos, sea de mucha gente y no se pueda identificar con un propietario perverso que es susceptible de todas las tropelías. En la época constitucional, 1980, recuerdo unos decretos limitadores de rentas, que clarísimamente eran contrarios a la Constitución. Pero todavía la sociedad española no se había imbuido de la idea de que hay que respetar unas reglas del juego y que si un señor hace una inversión tiene el perfecto derecho a esperar que sea segura, rentable y dotada de una cierta liquidez.

Hay que devolver las cosas a su verdadero ser. Y aquí juega un papel importante la actitud de los poderes públicos. Yo, que me declaro independiente de cualquier partido, contemplo con recelo que el actual Gobierno, igual que el anterior, haya ignorado la disposición final cuarta de la Ley de Arrendamientos Urbanos que exigía que el Gobierno en el plazo de un año propusiera una ley para compensar a los propietarios de viviendas de renta antigua. No ha aparecido nada de esto en el Boletín de las Cortes como proyecto de ley, a pesar de que es una obligación legal. Hay una tradición de proteccionismo intervencionista exagerada que hace que la gente no se fíe.

Si se quisiera abaratar las rentas del alquiler, preconizaría una inversión en medios de Administración de Justicia. Hasta que sea cierto y la gente no se dé cuenta que echar a un inquilino moroso es cuestión de dos semanas, el mercado del alquiler no funcionará bien.

Sr. D. Guillermo Llamas Ramos

Ante el problema que muchos ciudadanos tienen para acceder a una vivienda, no se puede despreciar ni acceso en propiedad ni en alquiler. Tenemos el *ratio* más bajo de Europa en vivienda en alquiler. No hay ningún país de la Unión Europea que tenga un *ratio* tan bajo. Este *ratio*, además, es decreciente en los últimos años. En las tablas que el Prof. Serrano nos ha proporcionado se observa que en los últimos cuatro años los precios de los alquileres, después de la «Ley Boyer», suben espectacularmente; cambia la inflexión.

Cristina Narbona decía antes que había un parque de viviendas desocupadas del 16% o 20%; es decir, una quinta parte de nuestro parque de viviendas está desocupado. Habría que preguntarse por qué ese parque está desocupado, por qué los propietarios que tienen una vivienda sin utilizar no la arriendan. La solución ya la ha expresado el Sr. Martí: no

hay seguridad jurídica de no perder la posesión, que no la propiedad. Éste es el núcleo de la cuestión.

Esto me hace retomar lo que dije antes en la sala sobre que el problema de la vivienda no hay que circunscribirlo al empleo, al nivel de rentas, sino que el espectro es mucho más amplio. A veces, cosas tan peregrinas como la agilidad de la Administración de Justicia -como ha dicho el Sr. Martí Ferrer- pueden ser decisivas para que exista ese 16% o 20% de parque de viviendas vacías.

Prof. D. Jesús Leal Maldonado

Soy profesor de Universidad y cuando mis alumnos se aburren -tienen 21 o 22 años-, les hablo de vivienda. Y casi siempre surte efecto. Con esto, quiero decir que el problema de la vivienda, en alquiler en concreto, les afecta mucho más que a otros sectores. El 45% de los que se emancipan lo hacen mediante el alquiler. El 25% de los jóvenes y el 17% de las personas mayores viven en una vivienda de alquiler, frente al 14,9% de la población total.

Una política de alquiler debe ayudar a los sectores más desfavorecidos. Aunque si analizamos la distribución por rentas, ésta es muy compleja porque se unen muchas cosas distintas en el alquiler.

Los jóvenes entran en el mercado de la vivienda en alquiler y van pasando a la propiedad siguiendo un sistema «matrilocal», es decir, acercándose cada vez más al lugar donde vive la madre de la mujer. Es un proceso muy curioso porque entran por la parte baja del mercado de la vivienda, en alquiler o en propiedad, ya que las viviendas que habitan los jóvenes son peores y más viejas que la media, y, a medida que van avanzando en edad, mejora su situación. Este desarrollo, que ha sido descrito teóricamente como un proceso de filtrado, supone que en un mercado como el nuestro, que está muy bloqueado, el joven entra en el sistema por abajo y va subiendo poco a poco a medida que se va incrementando sus rentas y va consolidando su posición económica y social.

En España, además, este proceso está dificultado por la política fiscal o, mejor dicho, por la antipolítica fiscal que existe sobre la vivienda. España no es solamente el país que menos gasta en vivienda -también es el que menos gasta en armamento-, sino que es el que más gasta proporcionalmente en lo que se llama el gasto fiscal de vivienda. Considerando las cifras que nos ha ofrecido Antonio Serrano, el coste total de la política de vivienda, que está en torno al 1% del PIB, supone que cerca del 60% es en realidad una inversión fiscal; es decir, se produce buscando desgravación. ¿Cuáles son los efectos de este proceso? Todos ellos regresivos prácticamente: primero, el joven cuando quiere cambiarse a una vivienda en propiedad tiene que pagar un Impuesto de Plusvalía y un Impuesto de Transmisiones; segundo, si quiere invertir en vivienda, se encuentra que hay una distorsión muy fuerte puesto que el 69% de la desgravación fiscal la acapara el 3% de las rentas más altas.

Una política de vivienda es una política social fundamentalmente. Por tanto, debe ser más directa, con menor carga fiscal y mayor intervención, principalmente por parte de los propios ayuntamientos porque están más cerca del problema. Aconsejaría que los

nuevos planes de vivienda viraran para disminuir las cargas fiscales. Un amigo italiano decía de la política de vivienda en España *manca finezza*, porque tiene demasiados elementos fiscales.

Sr. D. José Luis Carreras Yáñez

El componente de la construcción es una parte importante del precio final de la vivienda. Por lo tanto, cualquier abaratamiento en éste, repercutiría en el precio final de la vivienda.

¿Qué pasa con el constructor de viviendas? Todos sois conscientes de que desde hace 10 años ha habido una auténtica revolución en lo que ha sido el rendimiento y la productividad en los tajos de la construcción. La manera de construir hoy en día es radicalmente distinta a la de 1986. Pero, la revolución ha sido más patente en las obras civiles que en la edificación y, más concretamente, que en la edificación de viviendas. ¿Por qué? Porque los programas de obras civiles tienen cierta continuidad y son volúmenes grandes que permiten rendimientos crecientes. No ocurre lo mismo en la edificación. La promoción de viviendas -si mal no recuerdo- estaba situada en 20 viviendas por promotor en tiempos en que la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura hacía 100, 200, 300 viviendas. Y no creo que haya aumentado mucho la promoción media. Además, la promoción media no es repetitiva; por lo tanto, no existe la garantía de continuidad necesaria para que un proceso de fabricación medianamente estandarizado y en serie pueda tener un rendimiento aceptable. Esto si ocurre en obras civiles de mediana y larga duración.

A esta dificultad se une el hecho de que quizá los proyectistas tengan un exceso de fantasía, lo que también es un factor importante. Pero tampoco se puede hacer una vivienda monótona como aquellas concentraciones que se han podido ver en el Berlín Este, de grandes bloques, que ahora están en proceso de destrucción. Estas aglomeraciones no producen calidad de vida ni entorno medioambiental amable y, por lo tanto, la vivienda, que es primordialmente social, no cumple su objetivo.

Si las unidades son poco repetitivas, las promociones cortas y se añade quizá un exceso de fantasía por parte de los proyectistas; si, como nos decían los arquitectos hace 15 años -y probablemente es todavía desgraciadamente cierto en gran parte-, no se puede modular porque falta la normalización y no se puede normalizar totalmente porque falta la catalogación, es francamente difícil la tarea con la que se enfrenta un señor que se tiene que dedicar a recoger todos aquellos elementos, irlos llevando uno por uno de la planta segunda a la planta catorce, organizarlos por tajos, cuando quizás además cada uno de los cabos de la electricidad tiene que estar en un sitio distinto en lugar de estar modulados, estandarizados. Todo esto crea enormes dificultades.

Me gustaría que la Administración y las asociaciones empresariales hicieran un esfuerzo para que todas estos inconvenientes que tiene la tarea constructiva pudieran irse resolviendo.

Existe otro factor, que es también más importante en España que en el resto de los países: es más fácil hacer series estandarizadas prefabricadas de viviendas

unifamiliares que bloques, cada uno de los cuales es distinto dependiendo de cómo sea el retal de solar que tenemos y la altura.

Perdonad esta intervención, pero tenía que disculpar lo poco que parece que hacemos los constructores. Desde luego, evidentemente, al igual que en las obras civiles, lo que queremos es ganar rendimiento en la edificación.

Excmo. Sr. D. Ángel Mario Carreño Rodríguez-Maribona

Nos hemos quedado interesados, sobre todo yo, por la solución que ha dado José Ángel Cuerda en la Vitoria en cuanto a la disponibilidad de suelo y viviendas.

Como en España, por los datos que nos han facilitado, hay 590 ayuntamientos con más de 20.000 habitantes, evidentemente, si la solución de Vitoria fuera extensible a los restantes 589 municipios, habríamos avanzado muchísimo.

Querría preguntarle al alcalde de Vitoria: ¿cómo se obtiene el suelo, por expropiación o por convenio?, ¿cómo, cuándo y cuánto se paga?, ¿cuándo se califica?

Ilmo. Sr. D. José Ángel Cuerda Montoya

Con mucho gusto voy a contestarle. Y aprovecharé esta ocasión para subrayar algunos aspectos de mi primera intervención.

En ella, me declaraba intervencionista en materia urbanística. Y este intervencionismo no es fruto de un doctrinalismo a ultranza, sino resultado de la constatación del derecho a un alojamiento digno y adecuado que tienen todos los ciudadanos. A los poderes públicos nos corresponde ofrecer y garantizar este derecho a aquellos ciudadanos más débiles. No puede dejarse en manos de la iniciativa privada la satisfacción de un derecho básico, como es el de la vivienda. Se debe intervenir decididamente para garantizar una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos, pero especialmente a los más débiles económicamente.

Tampoco podemos olvidar, al hablar de vivienda, del derecho a la ciudad. Las viviendas forman parte de un todo integral; no pueden ser aglomeraciones de edificios surgidas en cualquier lugar. La ciudad es algo distinto. El derecho que tiene a la ciudad toda persona no se puede satisfacer sencillamente haciendo unos habitáculos, que en la mayoría de las ocasiones están separados de los centros urbanos, desprovistos de todo concepto de integración y de cohesión social, ajenos a cualquier equipamiento y con infraestructuras generalmente deficientes. Así, se resuelve el problema de un techo, pero no el de una vivienda digna y adecuada y mucho menos el derecho a la ciudad.

Por eso, los poderes públicos tienen la obligación de intervenir. ¿Cómo lo conseguimos? En principio, pretendemos hacerlo mediante convenios o acuerdos con los propietarios. Naturalmente, cuando no es posible, recurrimos a la expropiación.

No somos más listos que nadie. Tal vez en Vitoria se unen unas circunstancias que no coincidan en la inmensa mayoría de los municipios. Vitoria es la cabecera de una comarca llana; el municipio de Vitoria es el más grande de toda la comunidad autónoma; tiene 277 kilómetros cuadrados. Es decir, podemos planificar, ordenar, equilibrar armoniosamente la ciudad y su desarrollo sin tener que estar sometidos a tensiones o a otras circunstancias que pueden interferir negativamente en una adecuada política urbanística.

¿Cómo se califica el suelo? Mediante el Plan General. Vitoria es una ciudad que ha estado siempre urbanísticamente bien administrada; en este momento, el Plan General es un documento básico, como en todos los municipios, sobre el que se actúa y revisa adecuadamente. En este mismo momento, después de ocho años de la aprobación del último Plan General, estamos a punto de aprobar una nueva revisión, lo que supone que hay un rigor y un deseo de adecuar permanentemente la normativa urbanística a la realidad social de nuestra ciudad. En este sentido, una vez que el ayuntamiento es dueño del terreno, lo urbaniza y, después, una parte es cedida gratuitamente al Gobierno Vasco para viviendas sociales, otra parte se subasta para viviendas libres y, otra parte, la más importante, cerca del 60%, lo gestiona directamente el ayuntamiento para construir viviendas de promoción pública mediante los oportunos concursos. A los constructores a los que facilitamos el suelo urbanizado para construir, también les proporcionamos los compradores de sus viviendas.

Ésta es la técnica que utilizamos. Se complementa con otros aspectos, como las viviendas para la tercera edad, que tienen un tratamiento distinto que no voy a explicar, pues me he excedido en el tiempo.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Como he visto que los ponentes han hablado bastante durante la cena, estoy seguro de que se han puesto de acuerdo, por lo que voy a pedirles su último testimonio.

Dr. D. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

Estamos bastante de acuerdo todos en estos últimos puntos.

Hay una cuestión solamente sobre la que quisiera volver. No se compra una vivienda gratuitamente. El que elige la opción de compra en detrimento del alquiler es porque éste último es caro. Con la inflación actual, entre una compra financiada y un alquiler se produce un cruce en el séptimo año; con inflaciones mayores y tipos de interés más altos se producía el cruce en el quinto año. Por lo tanto, si se tienen unos ahorros, lo ideal es comprar una vivienda, porque a partir del séptimo año se pagará menos y, al final, serás su propietario.

Este problema se produce porque hay poca oferta. Y esto es consecuencia de que la norma jurídica que regula los arrendamientos no sirve.

Dr. D. Antonio Serrano Rodríguez

Quiero volver al principio, a la primera pregunta de este debate, porque hemos estado hablando recurrentemente del mismo tema todo el tiempo.

Como ha señalado Jesús Leal, las ayudas al suelo y a la vivienda son transferencias de renta. Igual que la inflación es una mera transferencia de renta de unos grupos sociales a otros. Y estas transferencias de rentas, ¿a quién afectan? Hay que tener en cuenta tres cuestiones: el desarrollo inmobiliario, porque genera renta y empleo, el desarrollo urbanístico, porque afecta a la calidad de vida de los ciudadanos, y la economía global del país.

La situación en España, y en toda Europa, tiende a una distribución de la renta que implica una desigualdad e inseguridad creciente para un conjunto muy significado de personas, que si no tienen subvenciones no podrán acceder a una vivienda. Además, se añade el problema de la juventud que, en cuanto se emancipan, tienen dificultades similares, aunque para algunos sean limitadas en el tiempo y otros las sufran a lo largo de toda su vida probablemente.

Desde este punto de vista, ha habido una variación importante en el Plan de Vivienda 1992-95, que se mantiene hasta la actualidad. Se pasó de la llamada «ayuda a la piedra» a la construcción, a la ayuda a la persona. Esto ha posibilitado la situación de Castilla y León -señalada anteriormente-, que también se produce en Canarias y en varias comunidades autónomas más. Es un cambio importante que hace concordante el proceso con este sentido de transferencia de renta que tienen las ayudas a la vivienda.

Y resaltaría la intervención de Concha Osacar sobre los fondos inmobiliarios. Es incomprensible que el Secretario de Estado diga que todas las ayudas a la vivienda deberían desaparecer para que bajara un punto el tipo de interés, y esto nos beneficiaría a todos; se olvidó del carácter de transferencia de renta y de ayuda sectorial a los que lo necesitan. En la misma línea, todo lo que eran ayudas a la vivienda eran muy mal vistas y los fondos inmobiliarios salieron injustamente perjudicados. En otros países de nuestro entorno, los fondos inmobiliarios son los que más ayudan al mercado de los alquileres.

Además, sería importante delimitar claramente la seguridad jurídica de los arrendatarios y arrendadores en los tramos de alquiler y de compra-venta libre. También necesitan seguridad jurídica los ayuntamientos y los gestores públicos en cuanto a las posibilidades de intervenir y gestionar unos alquileres. No olvidemos los graves problemas que han generado las viviendas en alquiler. Todo el mundo ha hecho lo posible por deshacerse de ellas, ya que los inquilinos no pagaban, se les debía arreglar las estructuras y las propias viviendas. Al final, no sólo no pagaban el alquiler de la vivienda, sino que también debían la luz, el agua, etc.; todos estos gastos debían ser satisfechos por los organismos públicos correspondientes.

Como decía Guillermo Llamas, todo está interrelacionado. Pero, estas transferencias de renta son cada vez más necesarias y casi inevitables.

Sr. D. José M^a Martín Patino

Muchas gracias a todos los que han intervenido y a los que han escuchado. Especialmente a los que escuchan, porque de ellos es el reino de los cielos en este país. Los que hablan y no escuchan no están muy bien vistos en esta sociedad.

Ustedes han asistido a uno de los debates que organiza la Fundación Encuentro. Quiero explicarles por qué lo hacemos y quiénes somos. Estos debates nacen de nuestro propósito fundacional. Creemos en las fundaciones que tienen más capital en principios que en pesetas. Una idea nuestra vale más que la de otras fundaciones que tienen muchos millones. Y esta idea fundacional, que nació en la transición, a partir de distintos dirigentes de los partidos políticos de entonces (UCD, PSOE, PCE), ha tenido aceptación. Hemos fabricado un producto con bastante éxito. Lo único que hemos hecho nosotros es enchufar directamente la clavija, como las operadoras de teléfonos, para conseguir que dialogue la gente. Y reunimos a personas expertas, dialogantes, con interés en crear consenso en este país.

Los politólogos distinguen tres niveles de consenso, porque la democracia es esencialmente disenso. Hay discrepancias que ni una democracia soporta; una de ellas es el procedimiento de resolver nuestros propios conflictos. Podemos estar en desacuerdo con los principios sublimes que proclama la democracia (la manera de interpretar la libertad, la igualdad), disentir de las políticas concretas del Gobierno, pero no podemos estar en disenso en la cuestión de respetar al otro, dialogar con él y competir lealmente con sus ideas. Ésta es la esencia de la democracia. Cuando no se rompe este disenso, el reconocimiento del otro, todas las demás discrepancias son soportables. Los que quieren imponer su opinión, sobre todo por medio de la violencia, no pueden ser admitidos en modo alguno en un sistema democrático.

Todos los debates que hemos tenido han tocado siempre temas fundamentales para conseguir la concordia, que nace del reconocimiento de la realidad y, lógicamente, de la alteridad de otras personas que ven las cosas de manera distinta. Hay que respetar a los otros, defendiendo nuestro punto de vista y, sobre todo, poniéndonos de acuerdo en la realidad misma. Esa realidad siempre será bipolar en España. Un gran politólogo italiano, Giovanni Sartori, dice que el idealismo y el realismo caminan de la mano en una democracia, pero cuando se invoca el idealismo sólo, sin tener en cuenta el realismo, o se recurre al realismo sin mirar al idealismo, se fracasa. También dice que no conoce ningún peligro mayor para una democracia que no tiene enemigos oficiales que la que surjan unos cátaros, unos puros, unos idealistas, unos invocadores de principios, unos perfeccionistas, que intenten crear una nueva democracia y que terminarán con la única posible, porque la suya nunca será realizable.

Desde estos principios, que considero evangélicos, les hemos convocado y lo seguiremos haciendo. Estamos preparando un debate sobre la financiación de las autonomías y esperamos contar con expertos politólogos y economistas que continúen esta labor de diálogo.

Dialogar es hablar del futuro. No existe otro futuro que no sea el diálogo en una sociedad cada vez más pluralista y más exigente de autonomía. La libertad es necesaria para que una persona se realice. Ahora también las regiones o nacionalidades la invocan. La autonomía supone el reconocimiento del otro, porque nadie puede ser ya independiente, volviendo la espalda a los demás. La palabra «autonomía» encierra en sí misma el

reconocimiento de su propia libertad, del uso de la libertad para racionalizar la dependencia que necesariamente tiene de los demás. No hay ningún Estado en el mundo, ni siquiera Estados Unidos, que no sea dependiente. Aquellos de ustedes que estén casados saben que tienen que relacionar sus dependencias en la pareja. Lo contrario, es el caos, el fracaso. Hay que intentar que el proceso autonómico no fracase porque es el que quizás más éxito ha tenido desde nuestra Constitución, el más original y el que más se está extendiendo. Cuando salimos al extranjero todo el mundo nos pregunta por él. El tema de las autonomías será el núcleo de un debate que hemos preparado con un equipo de profesores universitarios.

Les invito a que sigan atentos a la pantalla, porque no vamos a hacer publicidad, sino que desarrollaremos una idea fundacional que creemos que debe continuarse. Les invitaremos de nuevo, siempre que podamos, para tratar cuestiones concretas que puedan trasladarse de alguna manera a cifras. Y aquí vuelvo a invocar a un realista, que fue Vicepresidente del Gobierno y que cuando yo empecé con la fundación me orientó bastante, Fernando Abril Martorell, quien me dijo que tratara de conseguir que los españoles se pusieran de acuerdo en las cuentas, porque, por ejemplo, en las reuniones entre sindicalistas y empresarios ni siquiera se ponen de acuerdo en los números; si se consiguiera un concierto en los números ya habríamos sentado un buen principio de acuerdo y de consenso.

Esto es lo que nosotros llamamos una democracia realista, pragmática, que es la que tiene futuro.

Como sacerdote, busco la reconciliación, el consenso. La Fundación Encuentro hará todo lo posible para continuar estos debates.

Muchas gracias.